

UCHWAŁA NR XXIII/202/26
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa 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 2026 r. poz. 662, poz. 912) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z 2023 r. poz. 1688, z 2026 r. poz. 781, poz. 912) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668, z 2026 r. poz. 781) oraz zgodnie z uchwałą nr XLVIII/387/18 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 30 sierpnia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa Łódzkiego – po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstąntynów Łódzki, przyjętego 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 położonego pomiędzy ul. Słowackiego, zachodnią granicą drogi ekspresowej S14 oraz ul. Nad Jasienią, w obrębach K-14 i K-16, zatwierdzonego uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r., zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1 000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Konstąntynowie 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, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą, będących integralnym załącznikiem nr 4 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem, określone zostały w załączniku graficznym do uchwały nr XLVIII/387/18 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 30 sierpnia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, a także na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2.

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

- 1) ustaleniem przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania, w tym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczonymi usługami, w celu umożliwienia przestrzennego rozwoju miasta Konstantynów Łódzki, z uwzględnieniem polityki zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem elementów środowiska naturalnego;
- 2) określeniem przejrzystego układu komunikacyjnego w celu obsługi wyznaczonych terenów;
- 3) stworzeniem podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 4) ochroną interesu publicznego w zakresie: komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 12°;
- 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, 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) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

- 6) **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 tj.: loggii, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz elementów wejść do budynku, np. schodów, podestów, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami i zadaszeń;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, w której należy lokalizować budynek o przeznaczeniu podstawowym, ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 30% powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się w linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię, dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy, 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 tj.: loggii, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz elementów wejść do budynku, np. schodów, podestów, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami i zadaszeń;
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącą przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Konstanczynie Łódzkim, zgodnie z § 1 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;
- 9) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 51 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 11) **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;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;
- 13) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach, w miejscach dojazdu do terenu oraz w przypadku kolizji z inwestycjami celu publicznego, w tym związanymi z realizacją infrastruktury technicznej;

- 14) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym i liczbowym, dla którego określono ustalenia szczegółowe;
- 15) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć niekubaturowe obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe;
- 16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstancjowie Łódzkim dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały;
- 17) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć oddziaływanie o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 18) **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;
- 19) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze usług powszechnie dostępnych, np.: usługi administracji, służby zdrowia, sportu i rekreacji, nauki, oświaty, w tym przedszkola, żłobki; obiekty związane z działalnością organizacji społecznych, politycznych, kulturalnych, a także obiekty kultu religijnego;
- 20) **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 49 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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

- 1) przeznaczenie podstawowe i 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 zaopatrzonych 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 terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) 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 zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granice stanowiska archeologicznego AZP 66-50/31;
- 6) strefa ochrony archeologicznej od granic stanowiska archeologicznego AZP 66-50/31;

- 7) szpalery drzew;
- 8) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach;
- 9) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV i od kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV;
- 10) działki nieposiadające cech działki budowlanej;
- 11) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**;
- 3) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Z i 2Z**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD i 5KDD**.

§ 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, MN i Z**, oraz osobno terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami literowymi: **KDL i KDD**.

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą istniejących budynków i zagospodarowania, zlokalizowanych w oparciu o wydane decyzje pozwolenia na budowę i zgłoszenia robót budowlanych złożone przed dniem wejścia w życie planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, istniejących budynków lub części istniejących budynków usytuowanych poza liniami zabudowy;

- 4) plan dopuszcza lokalizację niewyznaczonych 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 mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych materiałów innych niż: tynk, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe, o niskiej intensywności zabarwienia;
- 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 symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U i 10MN-U** oraz **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** w ramach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji dopuszcza się 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 3 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 w zakresie budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) 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 dróg o nawierzchni twardej, a także garaże i parkingi samochodowe lub zespoły 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) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha;
- 4) zakaz lokalizacji punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu;
- 5) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy;

- 6) obowiązek zachowania jakości środowiska w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednio dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 7) 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;
- 8) obowiązek stosowania następujących standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U i 10MN-U**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) w przypadku realizacji usług nauki, oświaty, w tym przedszkola lub żłobka jak dla obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na czasowy pobyt dzieci i młodzieży;
- 9) obowiązek maksymalnej ochrony istniejących zadrzewień, skupisk drzew i krzewów, nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym projektowanym zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 10) na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;
- 11) w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi;
- 13) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 14) obowiązek uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem tj. przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 15) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie;

- 16) możliwość retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni;
- 17) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 6,0 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego.

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

- 1) obowiązuje fragment stanowiska archeologicznego AZP 66-50/31, w granicach zgodnie z rysunkiem planu, wraz z fragmentem strefy ochrony archeologicznej od granic tego stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach fragmentu stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) w granicach fragmentu strefy ochrony archeologicznej od granicy stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z procedurą wydania pozwolenia na nadzór archeologiczny określoną przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

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

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź, gdzie obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, przy czym ograniczenie wysokości obejmuje również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka;
- 3) w obszarze planu występuje istniejący rów melioracyjny oraz tereny zmeliorowane.

§ 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 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej 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.

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

- 1) w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV – w pasie terenu o szerokości 12 m, po 6 m od osi linii na każdą stronę, a także w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochronnej od kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV – w pasie terenu o szerokości 3 m, po 1,5 m od osi linii na każdą stronę, występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, zapewniające ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego, zgodnie z zapisami w pkt 2 i 3;
- 2) wzdłuż istniejących tras sieci wskazanych na rysunku planu należy zachować strefy ochronne, 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;
- 3) w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia SN-15kV, plan dopuszcza możliwość zagospodarowania wyznaczonej strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **2MN-U** i **8MN-U** oraz **1MN**, działki nieposiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną lub z przylegającymi działkami budowlanymi w taki sposób, aby razem powierzchniowo stanowiły pełnowymiarową działkę budowlaną oraz posiadały dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna;
- 5) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

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

- 1) w obszarze planu przestrzenie publiczne stanowią:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD**;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1:
 - a) plan dopuszcza realizację chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, 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 zagospodarowanie i urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom ze szczególnymi potrzebami.
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: 1KDD i 3KDD obowiązuje wymóg kształtowania jednorodnego sposobu urządzania oraz wyposażania przestrzeni, w tym w zakresie posadzki, oświetlenia, zieleni, w celu budowania jednolitej, czytelnej całości, zintegrowanej z zabudową zlokalizowaną wzdłuż niej i stanowiącej jednorodną przestrzeń pod względem charakteru, kompozycji i przeznaczenia dla potrzeb integracji oraz aktywizacji lokalnych społeczności.

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

- 1) budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **1KDL** (ul. Nad Jasienią);
- 2) budowa dróg publicznych klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami: **2KDL** i **3KDL**;
- 3) budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **4KDL** (ul. Słowackiego);
- 4) budowa dróg publicznych klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** i **5KDD**;
- 5) budowa nowej, przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej SN-15kV wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami;
- 6) budowa, przebudowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjnej, 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 § 23 i § 24:
 - a) budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDL** (ul. Nad Jasienią), o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 3 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu (1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa),
 - b) budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **2KDL**, o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu (1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa),
 - c) budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **3KDL**, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 15 m do 36 m, zgodnie z rysunkiem planu (1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa),

- d) budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **4KDL** (ul. Słowackiego), o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 2 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu (1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa, południowa część ulicy Słowackiego, z kontynuacją terenu przewidzianą poza granicami obszaru opracowania planu do całej docelowej szerokości drogi w liniach rozgraniczających 15 m – plan ustala północną granicę drogi),
- e) budowa drogi publicznej klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDD**, o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) budowa drogi publicznej klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **2KDD**, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) budowa drogi publicznej klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **3KDD**, o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) budowa drogi publicznej klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **4KDD**, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) budowa drogi publicznej klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **5KDD**, o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających z placem do zawracania o wymiarach 15 m na 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) na terenach wyznaczonych w planie ustala się możliwość lokalizacji dojazdów wewnętrznych, dojeżdż, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych,
- k) połączenia nieruchomości z drogami publicznymi realizowane będą poprzez organizację odpowiednich zjazdów z dróg publicznych oraz poprzez niewydzielone w planie dojazdy wewnętrzne możliwe do zrealizowania na wyznaczonych terenach.

2. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dojazdów wewnętrznych niewydzielonych w planie, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dojazdów nie mniejszej niż 6 m. Przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dojazdów wewnętrznych, dla tych 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 zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów plan ustala:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny oraz w przypadku wydzielienia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;

- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i dla lokali usługowych – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 3) dla obiektów handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt handlowy;
- 4) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 5) nakaz zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 2-4 wynosi od 5 do 15;
- 6) nakaz zapewnienia 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 2-4 wynosi co najmniej 16;
- 7) 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;
- 8) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - b) jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących - wyłącznie dla potrzeb obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) garaży wbudowanych w bryłę budynku.

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

- 1) zaopatrzenie działek budowlanych w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach, plan ustala możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak sieci infrastruktury technicznej, stacje transformatorowe, kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz urządzenia służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;
- 3) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach, z wyjątkiem terenu **1Z**, plan ustala możliwość lokalizowania indywidualnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, zamontowane na budynkach i w budynkach instalacje odnawialnych źródeł energii, wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego i energii geotermalnej, z wyjątkiem elektrowni

wiatrowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;

- 4) lokalizacja projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego
w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD**;
- 5) plan dopuszcza budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 6) plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociagową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD**;
- 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) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej po jej wybudowaniu, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD**;
- 2) plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych – wymóg ich podczyszczania, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) 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 – 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe i roztopowe, z możliwością odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych, do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
 - 3) z terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD** – 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 ścielnie 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 wykorzystania 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-0,4kV, przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych odnawialnych źródeł energii elektrycznej, wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 3) obowiązuje wymóg lokalizowania stacji transformatorowych SN/nN poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD**;

- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN – 15/0,4kV przy linii rozgraniczającej drogi, z zapewnieniem bezpośredniego bądź pośredniego dostępu do drogi publicznej na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) w granicach wskazanych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN obowiązują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń terenu, zgodnie z zapisami zawartymi w §12.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemu;
- 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 i energię geotermalną;
- 3) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym zamontowanych na budynkach i w budynkach instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego i energii geotermalnej, a także 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.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U i 10MN-U**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, i/lub zabudowa usługowa: usługi, usługi publiczne, w tym usługi komercyjne, usługi opiekuńczo-wychowawcze takie jak przedszkola i żłobki, usługi handlu detalicznego i hurtowego, usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości, z wyłączeniem hoteli, obiektów konferencyjnych oraz sal bankietowych i tanecznych – realizowane w samodzielnych budynkach oraz w budynkach mieszkalnych w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub jako dobudowane do budynków mieszkaniowych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z retencją i zagospodarowaniem wód opadowych, sieci uzbrojenia technicznego, zamontowane na budynkach i w budynkach instalacje odnawialnych źródeł energii, wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego i energii geotermalnej, zieleni towarzysząca, wody powierzchniowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) wymóg kształtowania jednorodnego, czytelnego kompozycyjnie układu budynków – obowiązek sytuowania budynków równolegle i prostopadle do wyznaczonych dróg klasy lokalnej: **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL**, dróg klasy dojazdowej: **1KDD, 2KDD**,

3KDD, 4KDD i 5KDD, a także w układzie prostopadłym i równoległym względem innych budynków na terenie;

- 3) zakaz realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolnostojących dla potrzeb obsługi lokali usługowych;
- 4) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno - usługowymi, usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 5) zakaz lokalizowania blaszanych tymczasowych obiektów budowlanych, wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 6) wymóg zachowania istniejących cieków, melioracji i urządzeń wodnych, z możliwością ich przebudowy, przekrycia, przełożenia lub likwidacji w przypadku kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 7) 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 terenów plan ustala:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dla zabudowy garażowej oraz gospodarczej – nie więcej niż 5,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonej części przy budowlu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów nawiązującej do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem tonacji brązu i szarości, w tym 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 mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – 800 m²;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – 18 m;
- 4) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m;
- 5) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zapewniającej obsługę tych działek, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 6) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogi i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) do czasu budowy wyznaczonej drogi możliwość obsługi komunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) 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, o których mowa w pkt 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) od terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **1KDL** – dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U**;
- 2) od terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **1KDL** i **2KDL** – dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-U**;
- 3) od terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **1KDL** i **2KDL** oraz od terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem **1KDD** – dla terenu oznaczonego symbolem **3MN-U**;
- 4) od terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** – dla terenu oznaczonego symbolem **4MN-U**;
- 5) od terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **1KDD**, **3KDD** i **4KDD** – dla terenu oznaczonego symbolem **5MN-U**;
- 6) od terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **3KDL** oraz od terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **2KDD** i **3KDD** – dla terenu oznaczonego symbolem **6MN-U**;

- 7) od terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **3KDL** oraz od terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **3KDD** i **4KDD** – dla terenu oznaczonego symbolem **7MN-U**;
- 8) od terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami **2KDL** i **4KDL** – dla terenu oznaczonego symbolem **8MN-U**;
- 9) od terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **2KDL**, **3KDL** i **4KDL** – dla terenu oznaczonego symbolem **9MN-U**;
- 10) od terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **3KDL** i **4KDL** oraz od terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem **5KDD** – dla terenu oznaczonego symbolem **10MN-U**.

§ 20. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 2) uzupełniające przeznaczenie:
 - a) usługi, usługi publiczne, w tym usługi komercyjne, usługi opiekuńczo-wychowawcze takie jak przedszkola i żłobki, usługi handlu detalicznego i hurtowego, usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości, z wyłączeniem hoteli, obiektów konferencyjnych oraz sal bankietowych i tanecznych – realizowane w samodzielnych budynkach oraz w budynkach mieszkalnych w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub jako dobudowane do budynków mieszkaniowych;
 - b) dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z retencją i zagospodarowaniem wód opadowych, zamontowane na budynkach i w budynkach instalacje odnawialnych źródeł energii, wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego i energii geotermalnej, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) wymóg kształtowania jednorodnego, czytelnego kompozycyjnie układu budynków – obowiązek sytuowania budynków równolegle i prostopadle do wyznaczonych dróg klasy lokalnej: **2KDL** i **3KDL**, wyznaczonych dróg klasy dojazdowej: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** i **5KDD**, a także w układzie prostopadłym i równoległym względem innych budynków na terenie;
- 3) zakaz realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolnostojących dla potrzeb obsługi lokali usługowych;

- 4) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 5) zakaz lokalizowania blaszanych tymczasowych obiektów budowlanych, wiat i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dla zabudowy garażowej oraz gospodarczej – nie więcej niż 5,0 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonej części przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,05, maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 45°, a także dachów powłokowych wynikających z konstrukcji pokrycia dachowego;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów nawiązującej do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem tonacji brązu i szarości, w tym 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 mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 800 m²;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 18 m;
- 4) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m;

- 5) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, zapewniającej obsługę tych działek, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 10°;
- 6) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogi i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) do czasu budowy wyznaczonej drogi możliwość obsługi komunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) 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, o których mowa w pkt 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

- 1) od terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **2KDL** – dla terenu oznaczonego symbolem **1MN**;
- 2) od terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **2KDL** oraz od terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **1KDD** i **2KDD** – dla terenu oznaczonego symbolem **2MN**;
- 3) od terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **1KDL** oraz od terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **1KDD** i **4KDD** – dla terenu oznaczonego symbolem **3MN**;
- 4) od terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **2KDL** i **3KDL** oraz od terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem **2KDD** – dla terenu oznaczonego symbolem **4MN**;
- 5) od terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **3KDL**, od terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **4KDD** i **5KDD** – dla terenu oznaczonego symbolem **5MN**.

§ 21. 1. Dla **terenu zieleni** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni: zieleń o charakterze naturalnym, w tym drzewa i krzewy, wody powierzchniowe, a także terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 2) uzupełniające przeznaczenie – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, linie infrastruktury technicznej i związane z nią urządzenia jak stacje transformatorowe, kontenerowe stacje telekomunikacyjne, stacje gazowe, a także urządzenia służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, wody powierzchniowe, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykroczać poza dopuszczalne normy.

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

- 1) możliwość lokalizacji zbiorników wodnych;
- 2) wymóg zachowania istniejących cieków, melioracji i urządzeń wodnych, z możliwością ich przebudowy, przekrycia i przełożenia, w przypadku kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 3) wymóg zapewnienia dostępu do istniejących cieków, melioracji i urządzeń wodnych w celu zapewnienia ich konserwacji i bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 4) zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

- 1) maksymalną wysokość terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonej części przy urządzeniu lub budowli do ich najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 5,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 85% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenu, o którym mowa w pkt 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **1KDL**.

§ 22. 1. Dla **terenu zieleni** oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Z** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni: zieleni urządzona z dopuszczeniem różnych form nasadzeń, w tym drzew i krzewów;
- 2) uzupełniające przeznaczenie – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi z zastrzeżeniem ust. 2, linie infrastruktury technicznej i związane z nią urządzenia jak stacje transformatorowe, kontenerowe stacje telekomunikacyjne, stacje gazowe, a także urządzenia służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, wody powierzchniowe, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala:

- 1) możliwość lokalizacji terenowych zbiorników wodnych;
- 2) na terenie 2Z dopuszcza się terenowe miejsca parkingowe dla samochodów, przy czym ich powierzchnia nie może stanowić więcej niż 10% powierzchni terenu i powierzchni poszczególnych działek na tym terenie.

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

1) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonej części przy budowlu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 10,0 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70%.

4. W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenów, o których mowa w ust. 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** oraz od terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **4KDD**.

§ 23. 1. Dla **terenów dróg publicznych klasy lokalnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL**, plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

2) uzupełniające przeznaczenie – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z retencją i zagospodarowaniem wód opadowych, sieci uzbrojenia technicznego, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.

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

1) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonej części przy budowlu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 15,0 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%;

3) możliwość realizacji szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu na terenach oznaczonych symbolami **2KDL i 3KDL**.

§ 24. 1. Dla **terenów dróg publicznych klasy dojazdowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD** plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

2) uzupełniające przeznaczenie – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z retencją i zagospodarowaniem wód opadowych, sieci uzbrojenia technicznego, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.

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

1) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonej części przy budowlu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 15,0 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%,

3) możliwość realizacji szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu na terenach oznaczonych symbolami **1KDD i 3KDD**.

Rozdział 4.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 25. Plan ustala wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w następujący sposób:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** – w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – nie określa się wysokości stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia planu.

§ 26. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego, przyjętego uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r.

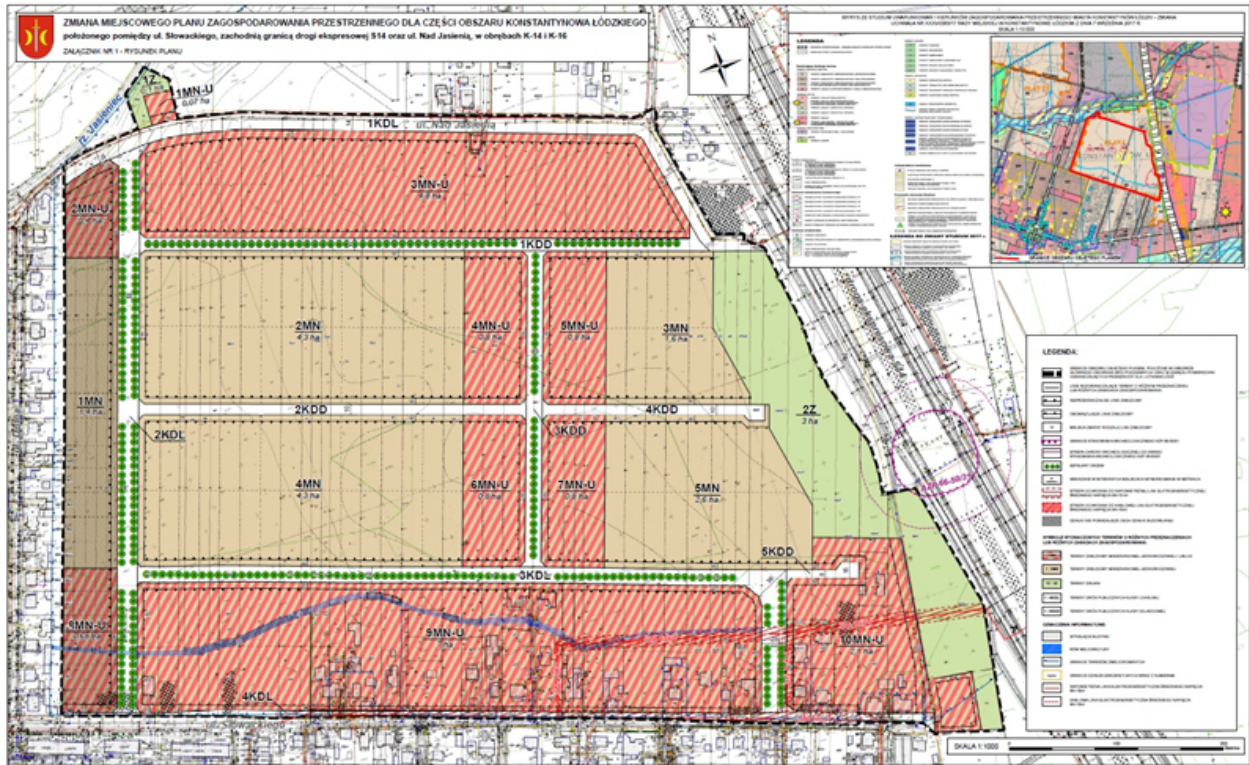
§ 27. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej
w Konstantynowie
Łódzkim

Jadwiga Czekajewska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIII/202/26
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 31 sierpnia 2026 r.



LEGENDA:

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM, POŁOŻONE W OBSZARZE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH ORAZ W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISKA ŁÓDŹ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	MIEJSCA ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	GRANICE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 66-50/31
	STREFA CHRONY ARCHEOLOGICZNEJ OD GRANIC STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 66-50/31
	SZPALERY DRZEW
	WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH WYMIAROWANIE W METRACH
	STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 0N-15 kV
	STREFA OCHRONNA OD KABLOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 0N-15kV
	DZIAŁKI NIE POSIADAJĄCE CECH DZIAŁKI BUDOWLANEJ

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZIELENI
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

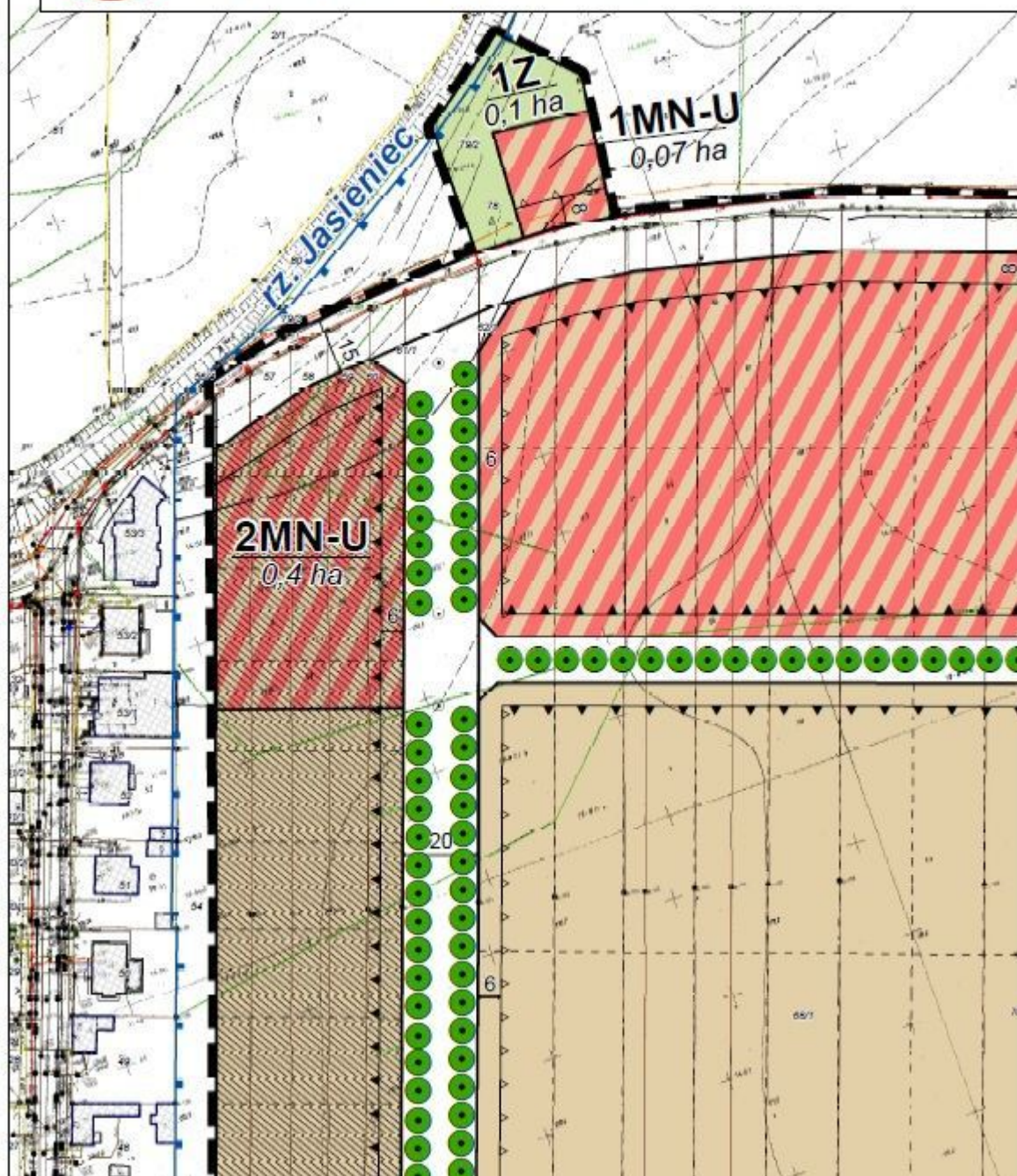
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI
	RÓW MELIORACYJNY
	GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH WRAZ Z NUMERAMI
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 0N-15kV
	KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 0N-15kV

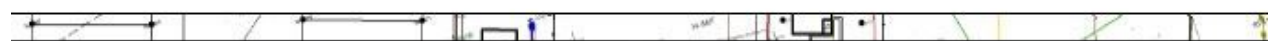
0 100 200 Metrów



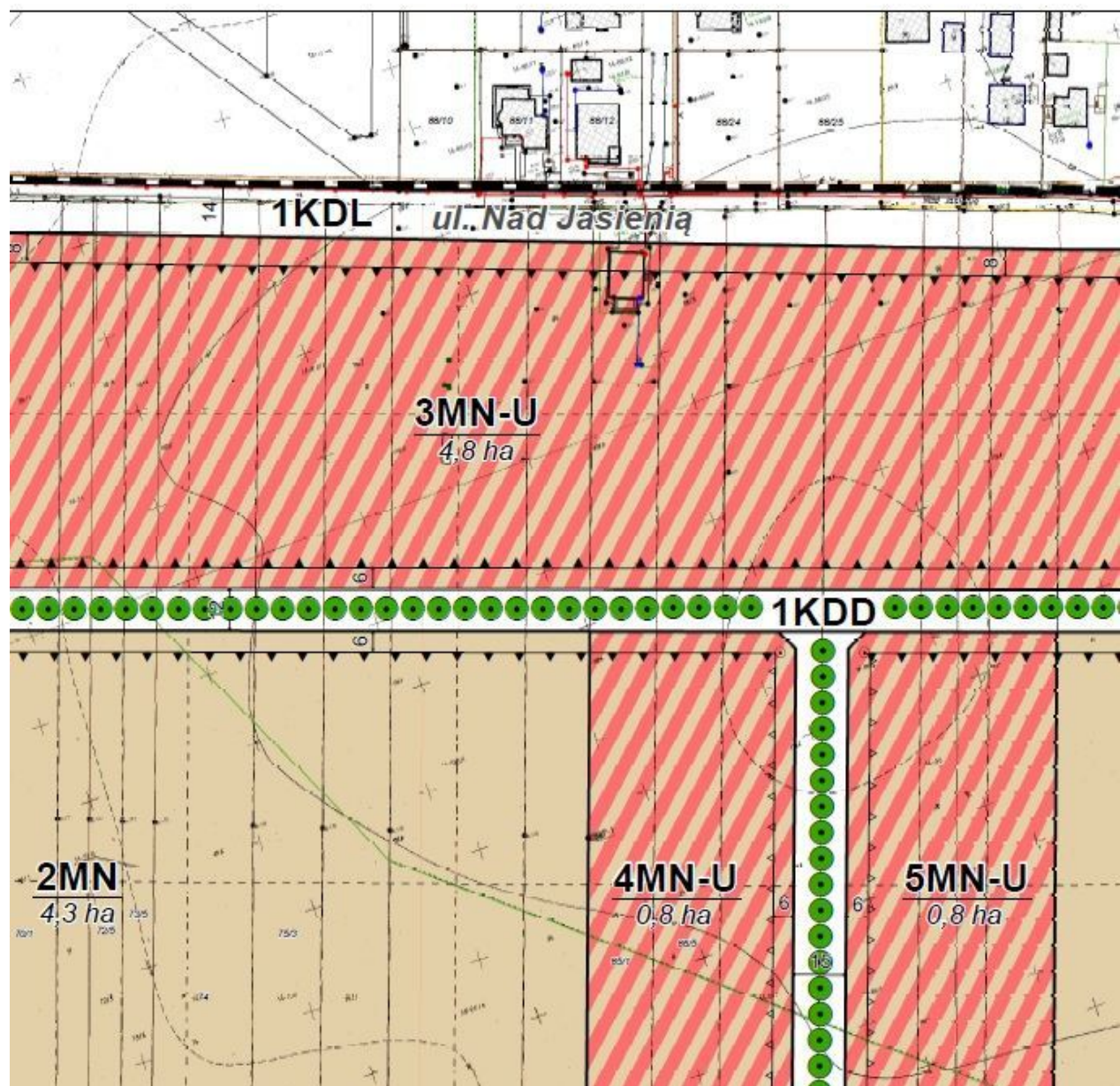
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWA położonego pomiędzy ul. Słowackiego, zachodnią granicą

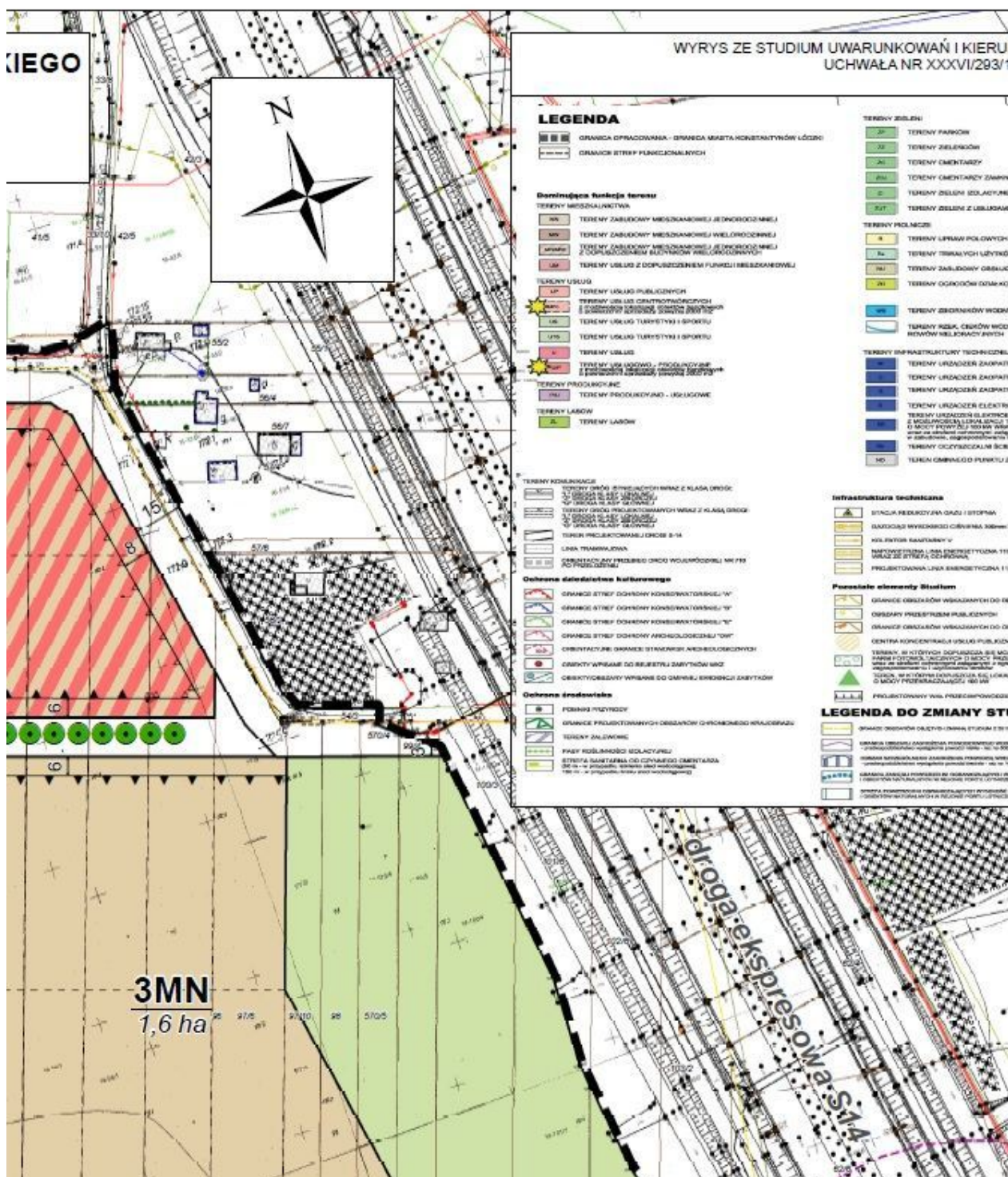
ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU



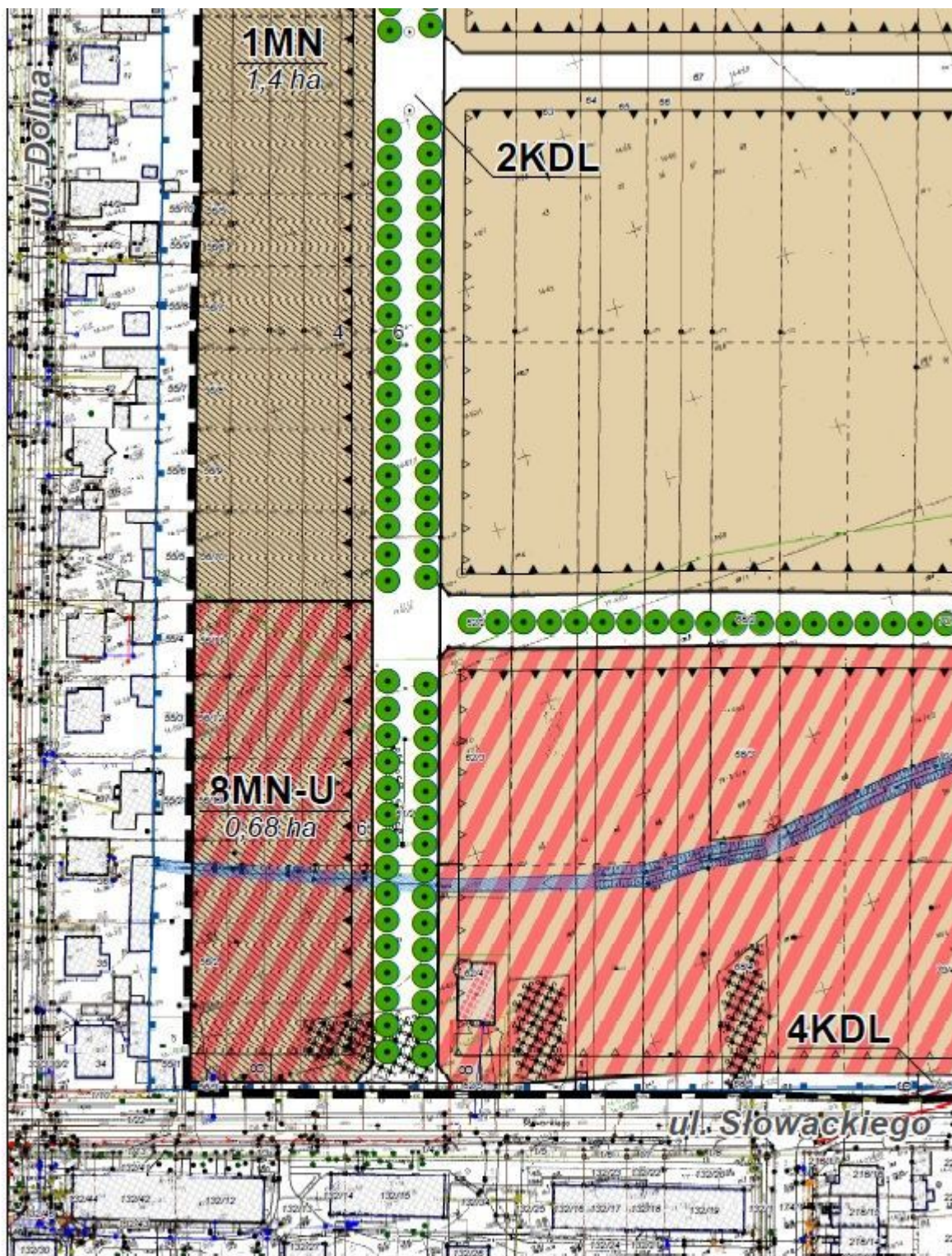


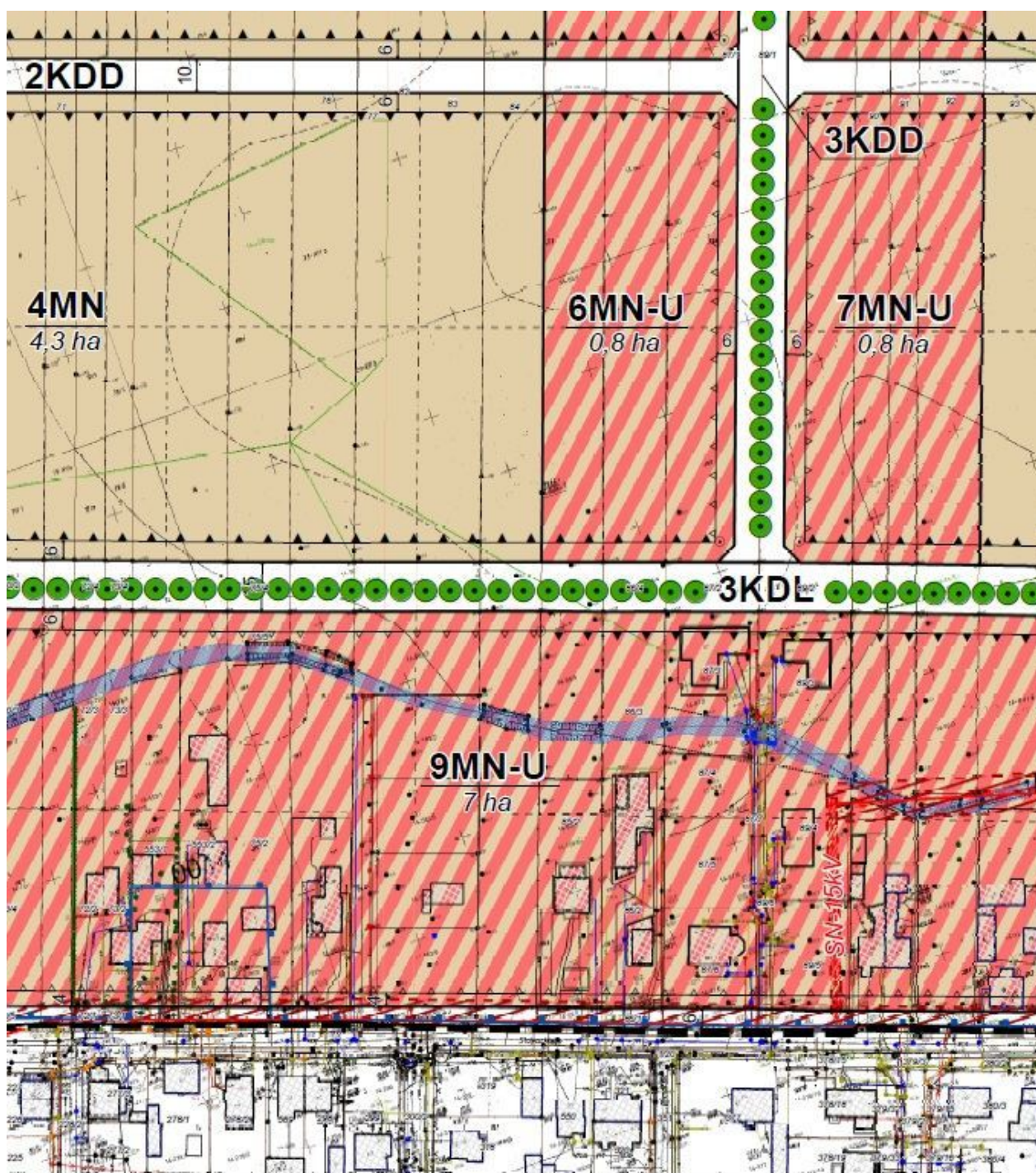
ANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKI
ia drogi ekspresowej S14 oraz ul. Nad Jasienią, w obrębach K-14 i K-16

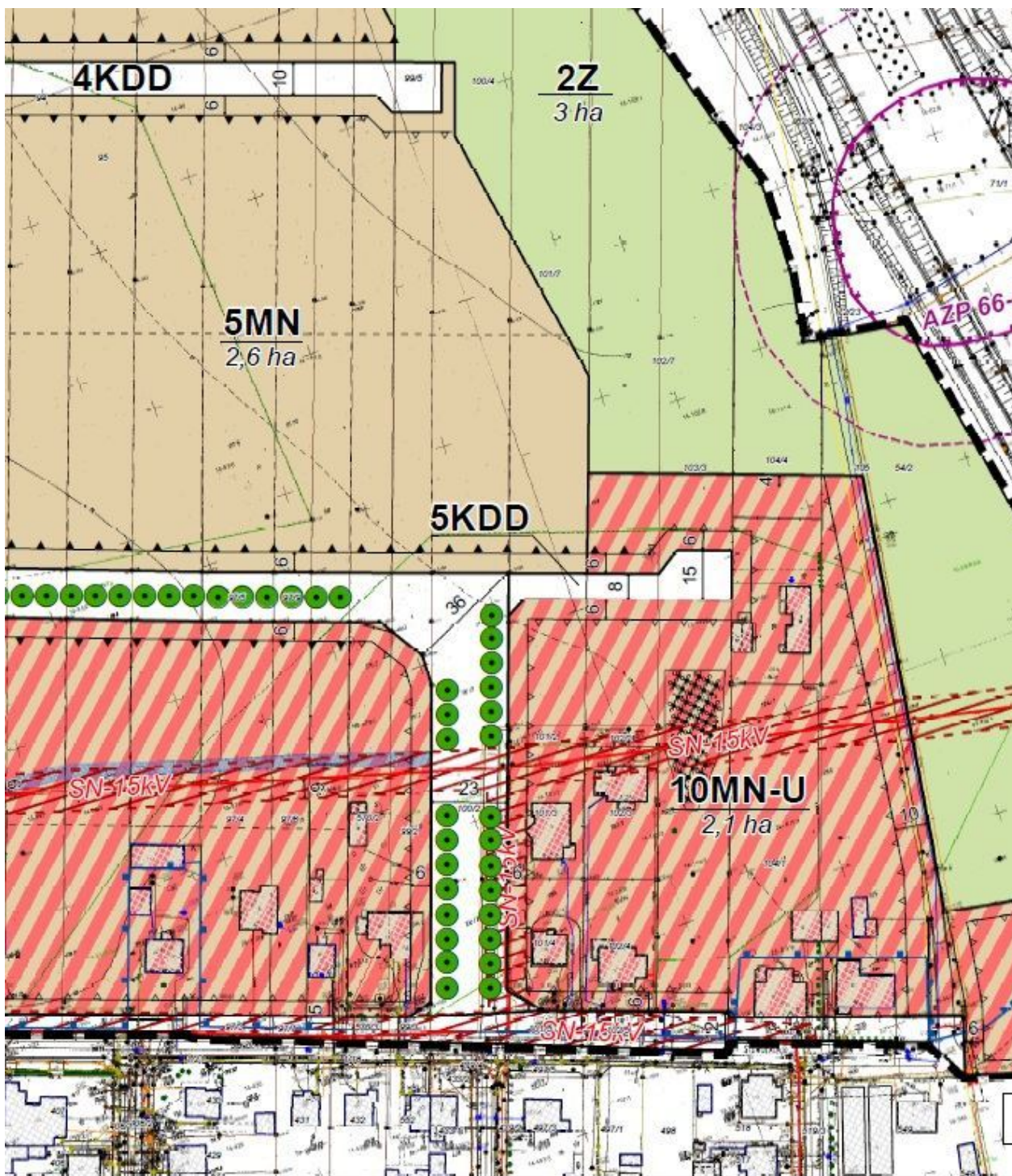


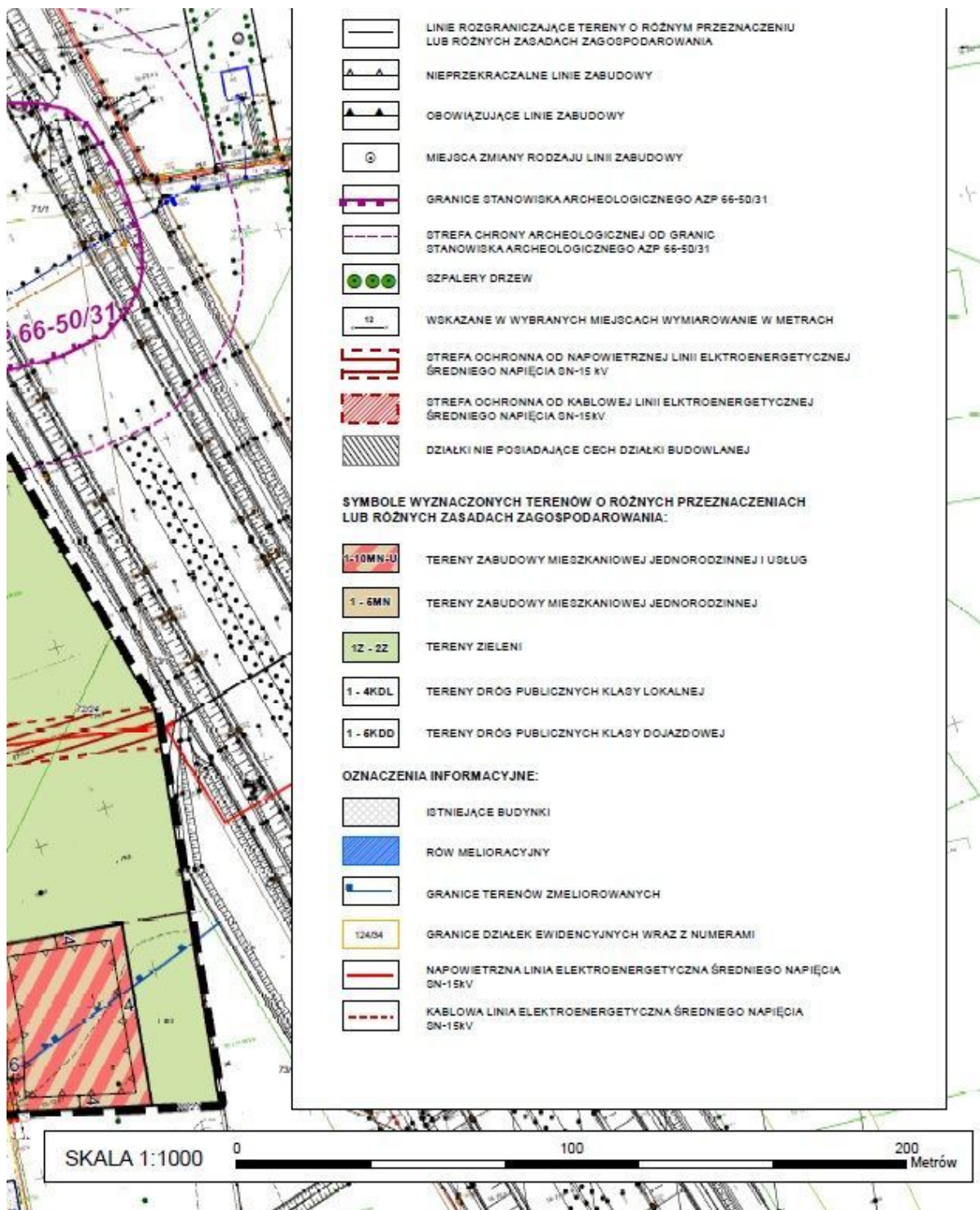












Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/202/26
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 31 sierpnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
Konstantynowa Łódzkiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z 2023 r. poz. 1688, z 2026 r. poz. 781, poz. 912) Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim, po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, podtrzymuje stanowisko Burmistrza Konstantynowa Łódzkiego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego, które przedstawiają się następująco:

1) Uwaga dotyczy działki nr 69 obręb K-14.

Treść uwagi: Składający uwagę wniesli o wprowadzenie następujących zmian:

- a) w uchwale w §15 pkt 3 – wprowadzenie w podpunkcie 8) w formie litery d) dodatkowego zapisu umożliwiającego realizowanie miejsc do parkowania w formie garaży podziemnych;
- b) w uchwale w §16 pkt 2 „dopuszcza się ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki na warunkach określonych w przepisach odrębnych” – wniesiono o wprowadzenie jednoznacznego zapisu, który określi zasady korzystania z wybudowanej już użytkowanej studni głębinowej po wybudowaniu sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 3KDL, 1KDD oraz 2KDD;
- c) w uchwale w §16 pkt 3 „plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie” – wniesiono o wprowadzenie jednoznacznego zapisu, który określi zasady korzystania z wybudowanego już użytkowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego po wybudowaniu sieci kanalizacji zbiorczej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 3KDL, 1KDD oraz 2KDD;
- d) w uchwale w §16 pkt 3 w zakresie odprowadzenia ścieków – wniesiono o wprowadzenie dodatkowego zapisu, który umożliwi odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;

- e) w uchwale w §19 pkt 2, §20 pkt 2 – wniesiono o wprowadzenie w podpunkcie 1) paragrafów 19 i 20 dodatkowego zapisu umożliwiającego realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem formy szeregowej, zaproponowano wprowadzenie ograniczenia ilości segmentów w jednej bryle zabudowy szeregowej na przykład do 6, wniesiono o doprecyzowanie parametrów i możliwości zabudowy w formie szeregowej w następujący sposób: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 300 m², minimalna szerokość frontu działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 10 m;
- f) w uchwale w §19 pkt 4, §20 pkt 4 – wniesiono o wprowadzenie w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych następujących zapisów:
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – 500 m²,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej – 16 m.

Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego uwzględnił uwagę w części dotyczącej dopuszczenia możliwości odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków, natomiast w pozostałym zakresie nie uwzględnił wniesionych uwag.

Uzasadnienie:

W zakresie wprowadzenia **możliwości realizacji miejsc do parkowania w formie garaży podziemnych uwaga nie została uwzględniona**, ponieważ projekt planu miejscowego

w § 15 ust. 3 pkt 8 określa zasady realizacji wymaganej liczby miejsc do parkowania, wskazując dopuszczalne formy ich realizacji. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do charakteru i skali zabudowy przewidzianej dla przedmiotowego obszaru.

Wprowadzenie dodatkowej formy realizacji miejsc do parkowania w postaci garaży podziemnych nie jest niezbędne dla zapewnienia realizacji ustalonych w planie potrzeb parkingowych, które mogą zostać zaspokojone w ramach form już dopuszczonych ustaleniami planu. Wprowadzenie dodatkowego zapisu nie znajduje zatem uzasadnienia w przyjętych dla obszaru rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych.

W zakresie **określenia zasad korzystania z istniejącej studni głębinowej po wybudowaniu sieci wodociągowej uwaga nie została uwzględniona**, ponieważ projekt planu w § 16 ust. 2 pkt 2 dopuszcza ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Szczegółowe zasady korzystania z istniejącego indywidualnego ujęcia wody, w tym zasady jego użytkowania w związku z realizacją sieci wodociągowej, wynikają z przepisów odrębnych i nie wymagają dodatkowego uregulowania w planie miejscowym. Ustalenia planu miejscowego nie powinny również rozstrzygać o sposobie użytkowania konkretnego

istniejącego urządzenia w odniesieniu do indywidualnej nieruchomości, jeżeli kwestia ta została uregulowana w przepisach odrębnych.

W zakresie **określenia zasad korzystania z istniejącego szczelnego zbiornika bezodpływowego po wybudowaniu sieci kanalizacji zbiorczej uwaga nie została uwzględniona**, ponieważ projekt w § 16 ust. 2 pkt 3 określa docelowy sposób odprowadzania ścieków poprzez system kanalizacji zbiorczej, a jednocześnie dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Szczegółowe obowiązki związane z użytkowaniem zbiornika bezodpływowego w przypadku realizacji sieci kanalizacyjnej wynikają z przepisów odrębnych i nie stanowią materii wymagającej dodatkowego uregulowania w planie miejscowym.

W zakresie **dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej uwaga nie została uwzględniona** z uwagi na przyjęty dla tego obszaru sposób kształtowania struktury przestrzennej. Zgodnie z projektem planu zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenach objętych § 19 i § 20 dopuszcza się wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej. Ustalenie to pozostaje spójne z pozostałymi parametrami zagospodarowania terenów, w szczególności z określonymi minimalnymi powierzchniami nowo wydzielanych działek budowlanych, minimalnymi szerokościami frontów działek, maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy, minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy.

Dopuszczenie zabudowy szeregowej oraz obniżenie parametrów działek (powierzchnia do 300 m², front do 10 m) naruszyłoby przyjęty model ładu przestrzennego. Wprowadzenie tak intensywnej formy zagospodarowania doprowadziłoby do nadmiernej koncentracji zabudowy, zmiany skali i charakteru otoczenia, a także do istotnego zwiększenia zapotrzebowania na infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną (w tym miejsca parkingowe). Projekt planu zakłada zachowanie spójnej, bardziej ekstensywnej struktury przestrzennej w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej. Nawiązuje ona bezpośrednio do istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca od ul. Nad Jasienią, ul. Dolnej oraz ul. Słowackiego). Przyjęte rozwiązania uwzględniają ponadto uwarunkowania środowiskowe, w tym ochronę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych oraz położenie terenu w sąsiedztwie drogi ekspresowej S14 (uwarunkowania akustyczne). W tych warunkach brak jest uzasadnienia dla zwiększania intensywności zabudowy. W konsekwencji za bezprzedmiotowe uznano także wnioski o określenie parametrów (liczby segmentów, szerokości frontu i powierzchni działek) dla niedopuszczonej w planie formy szeregowej.

W zakresie wniosku dotyczącego **zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zabudowę usługową do 500 m², natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej do 400 m², a także o zmniejszenie minimalnej szerokości frontu działek do 16 m uwaga nie została uwzględniona**, ponieważ przyjęte w projekcie planu parametry, w tym minimalna powierzchnia działek oraz minimalna szerokość ich frontów, stanowią element wzajemnie powiązanego systemu ustaleń kształtujących strukturę przestrzenną

terenów zabudowy mieszkaniowej. Ich celem jest zachowanie odpowiedniej skali i charakteru zabudowy, zapewnienie możliwości prawidłowego zagospodarowania działek, w tym realizacji zabudowy, miejsc do parkowania oraz powierzchni biologicznie czynnej, a także ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zagospodarowania. Proponowane w uwadze zmniejszenie minimalnych parametrów działek oznaczałoby istotne zwiększenie możliwości ich podziału i zagospodarowania, a tym samym zmianę przyjętych założeń dotyczących skali i intensywności zabudowy. Pozostawałoby to w sprzeczności z przyjętą dla tego obszaru zasadą kształtowania jednorodnego i czytelnego kompozycyjnie układu zabudowy oraz z założeniem zachowania spójności przestrzennej z istniejącym zagospodarowaniem terenów sąsiednich.

Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim w głosowaniu nie uwzględniła wniesionych uwag, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Konstantynowa Łódzkiego.

2) Uwaga dotyczy działek nr 87/1 i 89/1 obręb K-14

Treść uwagi: Składający uwagę wniesli o zmniejszenie szerokości drogi o symbolu 3KDL z 15 m na 12 m.

Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie:

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zmniejszenie minimalnej szerokości drogi publicznej, wskazanej przez Wnioskodawców jako droga 3KDL (klasy lokalnej) zaś w projekcie planu na działkach nr 87/1 i 89/1 obręb K-14 wyznaczona jest droga o symbolu 3KDD (klasy dojazdowej), z 15 m do 12 m ograniczyłoby rezerwę terenową niezbędną do prawidłowego zagospodarowania pasa drogowego. Szerokość 15 m wynika z całościowej koncepcji układu komunikacyjnego i stanowi inwestycję celu publicznego. Pas drogowy o szerokości minimum 15 m jest konieczny, aby bezpiecznie i zgodnie z przepisami pomieścić nie tylko jezdnię, ale także ruch pieszy i rowerowy, zjazdy, oświetlenie, odwodnienie, zieleń oraz projektowane sieci uzbrojenia technicznego. Postulowane zmniejszenie szerokości o 20% uniemożliwiłoby prawidłowe wyposażenie drogi w tę infrastrukturę lub wymusiło jej lokalizację na prywatnych działkach sąsiednich. Przyjęte parametry nie są przypadkowe i pozwalają na dostosowanie drogi do lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Konstantynowa Łódzkiego.

3) Uwaga dotyczy działek nr 74 i 76 obręb K-14

Treść uwagi: Składający uwagę wniesli o wprowadzenie następujących zmian:

- a) o zmianę szerokości dróg i dojazdów wewnętrznych w proponowany sposób:
- 2KDL – projektowana droga powinna mieć szerokość 12 m,
 - 3KDL – projektowana droga powinna mieć szerokość 12 m,
 - 1KDD – projektowana droga powinna mieć szerokość 10 m,
 - 3KDD – projektowana droga powinna mieć szerokość 10 m,

- dojazdy wewnętrzne o minimalnej szerokości 3 m,
- b) o dopuszczenie mikroelektrowni wiatrowych;
- c) o dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
- d) o zmianę wskaźników urbanistycznych zabudowy i zagospodarowania terenu oraz działek w proponowany sposób:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek na 300-400 m²,
 - wysokość zabudowy z 12m na 16 m,
 - wskaźnik intensywności zabudowy z 1,0 do 1,5,
 - powierzchnia zabudowy z 50% na 60% powierzchni działki.

Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie:

W zakresie zmiany szerokości dróg publicznych oraz dojazdów wewnętrznych:

- uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zmniejszenia szerokości dróg publicznych 2KDL i 3KDL (klasy lokalnej) z 15 m do 12 m oraz dróg 1KDD i 3KDD (klasy dojazdowej) do 10 m. Przyjęte w projekcie parametry wynikają z całościowej koncepcji układu komunikacyjnego i założeń kształtowania spójnego, zrównoważonego funkcjonalnie i przestrzennie zespołu urbanistycznego. Ustalone szerokości są niezbędne, aby w liniach rozgraniczających bezpiecznie i zgodnie z przepisami pomieścić jezdnie, ciągi piesze, zjazdy, oświetlenie, odwodnienie, zieleni oraz projektowane sieci uzbrojenia technicznego. Zmniejszenie tych wartości uniemożliwiłoby prawidłowe wyposażenie pasa drogowego i obsługę terenów przyległych;
- uwaga nie została uwzględniona również w części dotyczącej obniżenia minimalnej szerokości niewyznaczonych w planie dojazdów wewnętrznych z 6 m do 3 m (§ 15 ust. 2). Szerokość 6 m jest standardem niezbędnym do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nieruchomości budowlanych, w tym bezpiecznego manewrowania i dojazdu służb ratunkowych. Zmniejszenie tego parametru do 3 m stwarzało zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników i uniemożliwiałoby prawidłowe funkcjonowanie dojazdów.

W zakresie dopuszczenia mikroelektrowni wiatrowych:

- uwaga nie została uwzględniona, ponieważ dopuszczenie mikroelektrowni wiatrowych naruszyłoby przyjęty dla tego obszaru model ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Wprowadzenie tego typu urządzeń technicznych wpłynęłoby niekorzystnie na ład przestrzenny, kompozycję krajobrazu oraz charakter istniejącego otoczenia. Urządzenia te nie są również konieczne do realizacji podstawowej funkcji terenu.

Dodatkowo, przedmiotowy obszar znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź-Lublinek. Wprowadzenie obiektów o charakterze napowietrznym, jakimi są mikroelektrownie wiatrowe (których wysokość i konstrukcja podlegają szczególnym rygorom prawnym), wiąże się z koniecznością zapewnienia

bezwzględne bezpieczeństwa ruchu lotniczego. Wprowadzanie takich elementów jest nieuzasadnione z punktu widzenia ochrony strefy lotniskowej i ograniczeń w wysokości zabudowy na tym terenie.

W zakresie dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej szeregowej:

- uwaga nie została uwzględniona z uwagi na przyjęty dla tego obszaru sposób kształtowania struktury przestrzennej. Zgodnie z projektem planu zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenach objętych § 19 i § 20 dopuszcza się wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej. Ustalenie to pozostaje spójne z pozostałymi parametrami zagospodarowania terenów, w szczególności z określonymi minimalnymi powierzchniami nowo wydzielanych działek budowlanych, minimalnymi szerokościami frontów działek, maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy, minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy.

Dopuszczenie zabudowy szeregowej naruszyłoby przyjęty model ładu przestrzennego i zrównoważonego kształtowania rozwoju miasta. Wprowadzenie tak intensywnej formy zagospodarowania doprowadziłoby do nadmiernej koncentracji zabudowy, zmiany skali i charakteru otoczenia, a także do istotnego zwiększenia zapotrzebowania na infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną (w tym miejsca parkingowe). Projekt planu zakłada zachowanie spójnej, bardziej ekstensywnej struktury przestrzennej w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej. Nawiązuje ona bezpośrednio do istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca od ul. Nad Jasienią, ul. Dolnej oraz ul. Słowackiego). Przyjęte rozwiązania uwzględniają ponadto uwarunkowania środowiskowe, w tym ochronę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych oraz położenie terenu w sąsiedztwie drogi ekspresowej S14 (uwarunkowania akustyczne).

W zakresie zmiany wskaźników urbanistycznych zabudowy i zagospodarowania terenu oraz działek:

- uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej obniżenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do poziomu 300–400 m². Proponowana zmiana doprowadziłaby do nadmiernego zagęszczenia struktury działek i drastycznego wzrostu koncentracji zabudowy. Przyjęte w projekcie większe parametry powierzchniowe gwarantują utrzymanie ekstensywnego charakteru osiedla, spójnego z istniejącym zagospodarowaniem sąsiednim;
- uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, maksymalna wysokość zabudowy dla tego obszaru wynosi 12 m. Zwiększenie tego parametru do 16 m doprowadziłoby do sprzeczności projektu planu z ustaleniami Studium, co stanowiłoby rażące naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 1,5. Postulowany wzrost tego parametru aż o 50% doprowadziłby do skumulowanej, nadmiernej eksploatacji terenu. Wskaźnik na poziomie 1,0 zabezpiecza właściwe, zrównoważone proporcje między powierzchnią obiektów a wielkością całej nieruchomości, zapobiegając powstawaniu zabudowy o charakterze wielkomiejskim;
- uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 60%. Zwiększenie powierzchni rzutu budynków kosztem terenów niezabudowanych drastycznie ograniczyłoby wielkość powierzchni biologicznie czynnej. Utrzymanie wskaźnika 50% jest konieczne z punktu widzenia ochrony środowiska, racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz ochrony występujących tu gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych.

Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Konstantynowa Łódzkiego

4) Uwaga dotyczy działki nr 94/1 obręb K-14.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie:

W zakresie **dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej** uwaga nie została uwzględniona z uwagi na przyjęty dla tego obszaru sposób kształtowania struktury przestrzennej. Zgodnie z projektem planu zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenach objętych § 19 i § 20 dopuszcza się wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej. Ustalenie to pozostaje spójne z pozostałymi parametrami zagospodarowania terenów, w szczególności z określonymi minimalnymi powierzchniami nowo wydzielanych działek budowlanych, minimalnymi szerokościami frontów działek, maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy, minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy. Dopuszczenie zabudowy szeregowej naruszyłoby przyjęty model ładu przestrzennego. Wprowadzenie tak intensywnej formy zagospodarowania doprowadziłoby do nadmiernej koncentracji zabudowy, zmiany skali i charakteru otoczenia, a także do istotnego zwiększenia zapotrzebowania na infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną (w tym miejsca parkingowe). Projekt planu zakłada zachowanie spójnej, bardziej ekstensywnej struktury przestrzennej w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej. Nawiązuje ona bezpośrednio do istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca od ul. Nad Jasienią, ul. Dolnej oraz ul. Słowackiego). Przyjęte rozwiązania uwzględniają ponadto uwarunkowania środowiskowe, w tym ochronę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych oraz położenie terenu w sąsiedztwie drogi ekspresowej S14 (uwarunkowania akustyczne).

Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Konstantynowa Łódzkiego

5) Uwaga dotyczy działki nr 92/1, 95/1, 94/1 i 583/1 obręb K-14.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o wprowadzenie dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U – 10MN-U, 1MN – 5MN następujących zmian:

- a) w zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów – dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny oraz w przypadku wydzielania w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- b) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - dodatkowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
 - zmienienie wysokości dla zabudowy mieszkaniowej z 12 do 16 m,
 - zmienienie parametru maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1,0 do 1,5,
 - zmienienie maksymalnego procenta powierzchni zabudowy z nie więcej niż 50% powierzchni działki na 60%,
- c) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w celu wydzielania nowych działek budowlanych:
 - zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej na 300-400 m²,
 - zmianę minimalnej szerokości frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej na 6 do 10m.

Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie:

W zakresie wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

W zakresie zmiany wskaźników urbanistycznych zabudowy i zagospodarowania terenu oraz działek:

- uwaga nie została uwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej szeregowej, z uwagi na przyjęty dla tego obszaru sposób kształtowania struktury przestrzennej. Zgodnie z projektem planu zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach objętych § 19 i § 20 dopuszcza się wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej. Ustalenie to pozostaje spójne z pozostałymi parametrami zagospodarowania terenów, w szczególności z określonymi minimalnymi powierzchniami nowo wydzielanych działek budowlanych, minimalnymi szerokościami frontów działek, maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy, minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy. Dopuszczenie zabudowy szeregowej naruszyłoby przyjęty model ładu przestrzennego. Wprowadzenie tak intensywnej formy zagospodarowania doprowadziłoby do nadmiernej koncentracji zabudowy, zmiany skali i charakteru otoczenia, a także do istotnego zwiększenia zapotrzebowania na infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną (w tym miejsca parkingowe). Projekt planu zakłada zachowanie spójnej, bardziej ekstensywnej struktury przestrzennej w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej. Nawiązuje ona bezpośrednio do istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, wolnostojąca od ul. Nad Jasienią, ul. Dolnej oraz ul. Słowackiego). Przyjęte rozwiązania uwzględniają ponadto uwarunkowania środowiskowe, w tym ochronę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych oraz położenie terenu w sąsiedztwie drogi ekspresowej S14 (uwarunkowania akustyczne);
- uwaga nie została uwzględniona. Przyjęty w projekcie planu wskaźnik minimum 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny stanowi świadome i celowe działanie, mające na celu pełne zabezpieczenie potrzeb parkingowych nowych obiektów w obrębie prywatnych nieruchomości. Obniżenie tego parametru do 1 miejsca byłoby niewystarczające w stosunku do realnego poziomu motoryzacji rodzin w budownictwie jednorodzinnym. Doprowadziłoby to do przenoszenia parkowania pojazdów na przestrzeń dróg publicznych, co paraliżowałoby ruch (w tym dojazd służb ratunkowych) i generowało konflikty sąsiedzkie. Ustalona w projekcie planu zasada lokalizowania wszystkich miejsc postojowych w granicach działek budowlanych (zgodnie z § 15 ust. 3 pkt 7) wymaga utrzymania wyższych, bezpiecznych wskaźników, aby zapobiec deficytowi parkingowemu. Wprowadzenie wnioskowanego zaniżonego wskaźnika naruszyłoby przyjęte zasady obsługi komunikacyjnej i ładu przestrzennego całego obszaru objętego planem.
- uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, maksymalna wysokość zabudowy dla tego obszaru wynosi 12 m. Zwiększenie tego parametru do 16 m doprowadziłoby do sprzeczności projektu planu z ustaleniami Studium, co stanowiłoby rażące naruszenie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 1,5. Postulowany wzrost tego parametru aż o 50% doprowadziłby do skumulowanej, nadmiernej eksploatacji terenu. Wskaźnik na poziomie 1,0 zabezpiecza właściwe, zrównoważone proporcje między powierzchnią obiektów a wielkością całej nieruchomości, zapobiegając powstawaniu zabudowy o charakterze wielkomiejskim;
- uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 60%. Zwiększenie powierzchni rzutu budynków kosztem terenów niezabudowanych drastycznie ograniczyłoby wielkość powierzchni biologicznie czynnej. Utrzymanie wskaźnika 50% jest konieczne z punktu widzenia ochrony środowiska, racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz ochrony występujących tu gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału:

- uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zmniejszenia parametrów nowo wydzielanych działek do poziomu 300–400 m² oraz szerokości ich frontów do 6–10 m dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej. W zakresie zabudowy szeregowej wniosek jest bezprzedmiotowy, ponieważ projekt planu w ogóle nie dopuszcza tej formy zabudowy na tym obszarze. W odniesieniu do dopuszczonej zabudowy bliźniaczej, zmniejszenie powierzchni działek i szerokości ich frontów doprowadziłoby do nadmiernego zagęszczenia podziałów geodezyjnych i drastycznego wzrostu intensywności zabudowy. Przyjęte w projekcie większe parametry gwarantują zachowanie odpowiedniej skali i ekstensywnego charakteru osiedla, spójnego z istniejącym zagospodarowaniem sąsiednim.

Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Burmistrza Konstantynowa Łódzkiego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/202/26
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 31 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstantynowie 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 2026 r. poz. 538, z 2023 r. poz. 1688, z 2026 r. poz. 781, poz. 912), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, 39, 1844 i 1846, z 2021 r. poz. 2054, z 2026 r. poz. 426, 635, 680 i 912) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII/202/26
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 31 sierpnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę