

**Projekt**

z dnia 21 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXI/...../26  
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 28 maja 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436, z 2026 r. poz. 252) 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) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) oraz w związku z uchwałą Nr X/88/25 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 20 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego – po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki przyjętego uchwałą Nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r.,  
**Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego w obszarze położonym przy ul. Srebrzyńskiej w obrębie K-13, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej – stanowiącymi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy do 0,50 m: schodów zewnętrznych, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 pkt 1 uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstanczynie Łódzkim.

**§ 4.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) zwymiarowanie elementów zagospodarowania w metrach.

**§ 6.** Ustala się następujące oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 2) **KDD** – teren drogi dojazdowej – poszerzenie.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 7.** W zakresie zasad zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, przy czym dla fragmentów budynków usytuowanych na tej linii dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z kierunku tej linii;
- 2) dla istniejących budynków przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji tych budynków możliwość wysunięcia docieplenia o maksymalnie 30 cm przed ustaloną planem nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) możliwość lokalizacji przed wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) jako przestrzeń publiczną wskazuje się teren 1KDD, dla którego ustala się zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych.

**§ 8.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej, parkingów;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej, określonej w przepisach odrębnych: teren 1U-P – nie podlega ochronie akustycznej;
- 3) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;

- 4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 – „Niecka Łódzka”, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ze względu na prawidłowość funkcjonowania portu lotniczego, obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia te obejmują również inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;
- 6) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 7) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 8) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) realizację zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie lasów w odległości od granicy terenu lasu określonej w przepisach odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, przy ustaleniu:
  - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalnej szerokości frontu działki – 20 m;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do istniejących działek.

**§ 10.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 11.** W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po rozbudowie;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych i technologicznych do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

**§ 12.** W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po rozbudowie;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych;
- 4) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, parkingów, itp.

**§ 13.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie;
- 3) zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji terenu odpadów zaliczanych do kategorii odpadów niebezpiecznych, według przepisów odrębnych.

**§ 14.** W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia, przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 4) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów, realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 17.** W zakresie realizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:

- 1) możliwość sytuowania urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej;
- 2) przy realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** W zakresie komunikacji ustala się zachowanie obecnej obsługi komunikacyjnej obszaru, która stanowi powiązanie układu drogowego obszaru planu z układem zewnętrznym.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub produkcji, w ramach której oprócz budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, zaplecza technologicznego, dopuszcza się również realizację: składów, budynków gospodarczych, garaży, wiat, budynków służących ochronie, a także sieci i obiektów infrastruktury technicznej, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, z wykluczeniem:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,
  - b) usług turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultu religijnego,
  - c) przemysłu portowego i elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80 %;
  - c) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
    - minimalny: 0,2,
    - maksymalny: 1,2;
  - d) obsługa komunikacyjna: zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, znajdującej się poza obszarem objętym planem poprzez działkę drogową nr 3/12 należącą do Gminy oraz działkę drogową nr 2 należącą do Skarbu Państwa;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 12 m,
  - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – 20 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne, a także obiektów technicznych, takich jak: kominy, anteny, wysięgniki itp., oraz części budynków, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych, konstrukcyjnych i technologii produkcji lub składowania,
  - c) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 40° lub dachy płaskie,

- d) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji w ramach działki budowlanej ustala się:
- a) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową inną niż handel ustala się co najmniej 5 miejsc do parkowania na 1 lokal usługowy,
  - b) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych i magazynów ustala się co najmniej 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
  - c) w zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:
    - dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową inną niż handel – minimum 1 miejsce na 1 lokal usługowy,
    - dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych i magazynów minimum 1 miejsce na 30 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce na obiekt.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej – poszerzenie;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

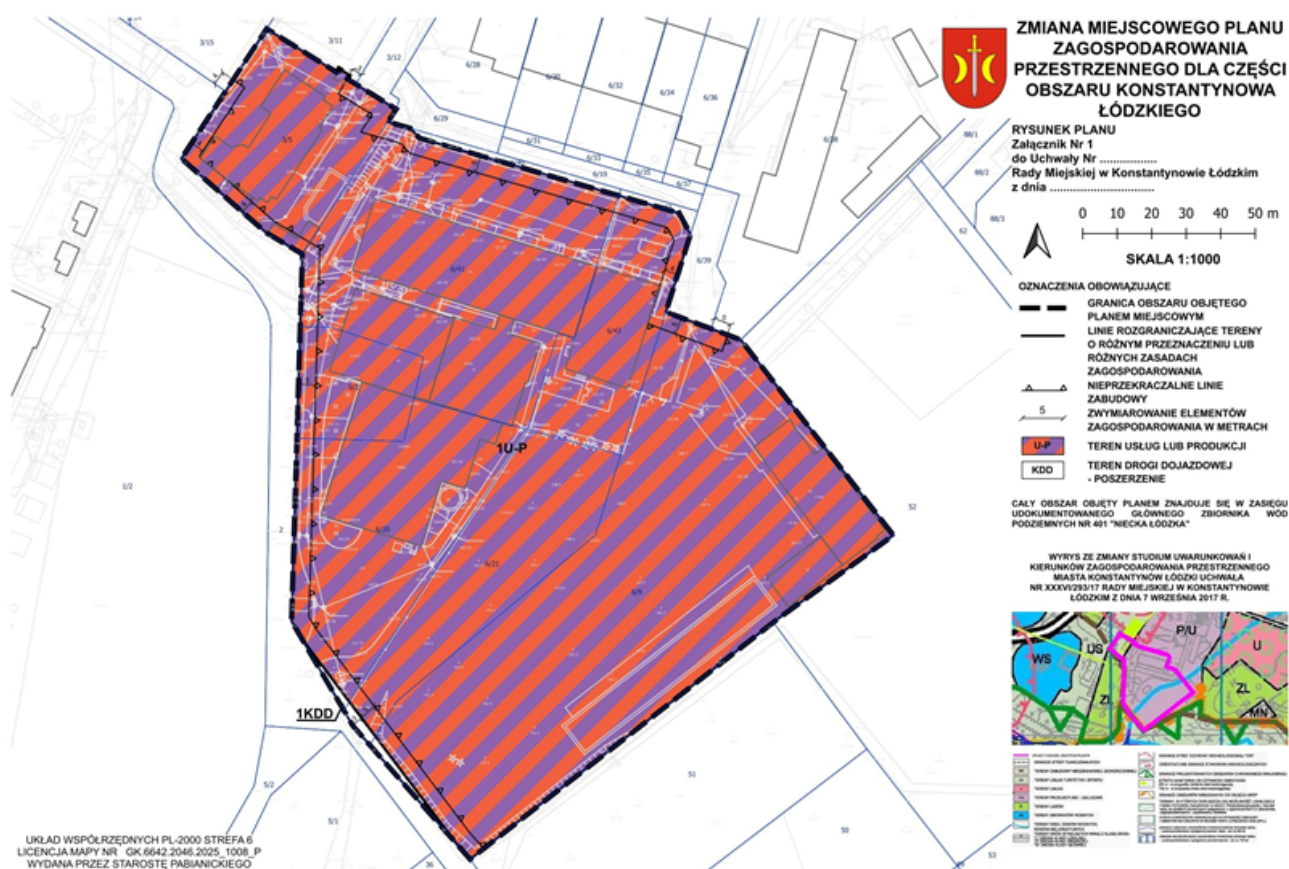
**§ 21.** Określa wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości na 30%.

**§ 22.** Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XII/135/07 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 27 września 2007 r.

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstancynowa Łódzkiego.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXI/...../26  
 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim  
 z dnia 28 maja 2026 r.



**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANIE ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ - POSZERZENIE

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia .....

0 10 20 30 40 50 m



SKALA 1:1000

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANIE ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ - POSZERZENIE

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI UCHWAŁA NR XXXVII/293/17 RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2017 R.



- |                                                                                                                                                                            |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| GRANICE OBSZARU OBSŁUGI PLANU                                                                                                                                              | GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ 'O'             |
| GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH                                                                                                                                               | ORIENTACYJNE GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH       |
| TERENY ZARĘBOWY MIESZKAWCOWEJ I REKREACyjNEJ                                                                                                                               | GRANICE PROJEKCYJNYCH OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOWIDZU |
| TERENY USŁUG TURYSTYCZNY I SPORTOWY                                                                                                                                        | STREŻKA SANITARNIA OD CZYNNOŚCI OMBIANTALNA           |
| TERENY USŁUG                                                                                                                                                               | STREŻKA SANITARNIA OD CZYNNOŚCI OMBIANTALNA           |
| TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE                                                                                                                                                | STREŻKA SANITARNIA OD CZYNNOŚCI OMBIANTALNA           |
| TERENY LASOWY                                                                                                                                                              | STREŻKA SANITARNIA OD CZYNNOŚCI OMBIANTALNA           |
| TERENY ZBIORNIKÓW WODNYCH                                                                                                                                                  | STREŻKA SANITARNIA OD CZYNNOŚCI OMBIANTALNA           |
| TERENY ZŁĄCZ. CIĘKÓW WODNYCH, BOKÓW NIEZARĘBOWYCH                                                                                                                          | STREŻKA SANITARNIA OD CZYNNOŚCI OMBIANTALNA           |
| TERENY DROGI STANOWIĄCYCH WRAZ Z KLASĄ DROGI                                                                                                                               | STREŻKA SANITARNIA OD CZYNNOŚCI OMBIANTALNA           |
| TERENY DROGI KLASA I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, XXX | STREŻKA SANITARNIA OD CZYNNOŚCI OMBIANTALNA           |
| TERENY DROGI KLASA I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, XXX | STREŻKA SANITARNIA OD CZYNNOŚCI OMBIANTALNA           |
| TERENY DROGI KLASA I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, XXX | STREŻKA SANITARNIA OD CZYNNOŚCI OMBIANTALNA           |



UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH PL-2000 STREFA 6  
LICENCJA MAPY NR GK.6642.2046.2025\_1008\_P  
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ PABIANICKIEGO

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/...../26  
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim  
z dnia 28 maja 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), aart. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436, z 2026 r. poz. 252), 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) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim postanawia, co następuje:

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/...../26  
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim  
z dnia 28 maja 2026 r.

załącznik3.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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

## **Uzasadnienie**

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstaktynowa Łódzkiego

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstaktynowa Łódzkiego położonego przy ul. Srebrzyńskiej w obrębie K-13 - i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

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

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

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

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 3 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów leśnych, użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na ich niewystępowanie.

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

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, zabytki – w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. Nie zawiera również ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego – stanowisk archeologicznych.

#### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie określone w § 7 pkt 4 poprzez ustalenie, iż przy realizacji obiektów z przeznaczeniem użytkowym obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Projekt planu miejscowego poprzez sposób przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż wartość nieruchomości może wzrosnąć, ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

### **7) Prawo własności**

Ustalenia planu szanują prawo własności terenu.

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

Projekt planu miejscowego w § 17 zawiera ustalenia w zakresie realizacji urządzeń obrony cywilnej.

### **9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu w § 7 pkt 4 wskazuje teren o charakterze przestrzeni publicznej.

### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz telekomunikacji.

### **11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,

- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,

- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

W dniu 20 stycznia 2026 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie prowadzona była dalsza procedura, tzn. uzgadnianie i opiniowanie projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi:

- Łódzki Urząd Wojewódzki (pismo znak: GPB-I.743.67.2026.NN) wniósł następujące uwagi:

- 1) Dostosowanie nazewnictwa zastosowanego w § 19 ust. 1 pkt 1 lit b projektu planu do nomenklatury wynikającej z „rozporządzenia” - wprowadzono zmianę.

- 2) W ustaleniach planu dla terenu 1U-P określono obsługę komunikacyjną jako „zachowanie istniejącej obsługi znajdującej się poza obszarem planu”, co uznano za niewystarczające – uzupełniono zapis § 19 ust. 1 pkt 2 lit d.

- Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny (pismo znak: NS OZNS.9022.67.2026.AC) wniósł o uszczegółowienie zapisu w tekście planu w zakresie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – uzupełniono zapis § 8 ust. 1.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi (pismo znak: WOOŚ.410.35.2026.MGw) wniósł aby jednoznacznie określić, czy w obszarze planu dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – uzupełniono zapis § 8 ust. 1.

Konsultacje społeczne były prowadzone w dniach 8 kwietnia 2026 r. – 8 maja 2026 r. W wyniku konsultacji społecznych projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancyńska Łódzkiego:

- 1) w wyznaczonym terminie do zbierania uwag nikt nie złożył uwag;

- 2) na otwarte spotkanie, poza przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Konstancyńsku Łódzkim oraz projektantem, przybyła 1 osoba;

- 3) na dyżur projektanta, poza przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Konstancyńsku Łódzkim oraz projektantem, nikt nie przybył.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

## **12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 10 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

## **13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnił zapisy zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstąntynów Łódzki.

## **14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Niniejsza procedura obejmuje teren jednostki planistycznej 2P, dla której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa Łódzkiego, zatwierdzony uchwałą Nr XII/135/07 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 27 września 2007 r., w obszarze położonym przy ulicy Srebrzyńskiej, w obrębie K-13, z wiodącą funkcją zabudowy produkcyjnej (składowo-magazynowej). Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uwzględnienie wniosku złożonego przez funkcjonujący zakład produkcyjny na tym terenie, w zakresie zweryfikowania zasięgu „obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi wodami rzeki Ner” – w południowo-wschodniej części jednostki planistycznej 2P. Zgodnie z danymi RZGW w Poznaniu, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – obecnie na przedmiotowym terenie nie występuje żaden obszar zagrożenia powodzią.

Obsługa komunikacyjna zakładu stanowi zachowanie istniejącej już obsługi poprzez drogi graniczące z obszarem objętym niniejszym planem - poprzez działkę drogową nr 3/12 należącą do Gminy, która odchodzi od ul. Srebrzyńskiej oraz poprzez działkę drogową nr 2 należącą do Skarbu Państwa, która odchodzi od ul. Łaskiej

Ustalenia sporządzanej zmiany planu będą zgodne z dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, przyjętego uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., gdzie również brak jest już takiego obszaru.

Nieruchomości te sąsiadują bezpośrednio z drogami gminnymi, z których są obsługiwane.

## **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr X/88/25 z dnia 20 marca 2025 r.), zbieżne jest z „Analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Rozwiązania przyjęte w niniejszej zmianie planu są zgodne z uchwałą Nr LXXV/658/24 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie zgodnie z ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

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

Uchwalenie planu miejscowego niesie za sobą skutki finansowe dla Gminy po stronie wydatków, związane z pozyskaniem gruntu i poszerzeniem drogi 1KDD.