

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM

z dnia 27 kwietnia 2023 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 2023 r. poz. 40 i poz. 572) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, z 2023 r. poz. 553) oraz zgodnie z Uchwałą nr XLIX/403/18 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 4 października 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, przyjętego Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, położonego przy ul. Działkowej, w obrębie K-17, zatwierdzonego Uchwałą nr XXXI/344/08 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 4 grudnia 2008 r., zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących integralnym załącznikiem nr 4 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do Uchwały nr XLIX/403/18 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 4 października 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, wyznaczają:

- 1) **od północy** – granica administracyjna miasta Konstancynowa Łódzkiego;
- 2) **od zachodu** – zachodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 4 w obrębie K-17;

- 3) **od południa** – południowe granice działek o numerach ewidencyjnych 4, 5 i 6 w obrębie K-17;
- 4) **od wschodu** – wschodnia granica działki o numerze ewidencyjnym 6 w obrębie K-17.

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 wielorodzinną oraz jednorodziną z dopuszczonymi usługami, w celu umożliwienia przestrzennego rozwoju miasta Konstantynów Łódzki, z uwzględnieniem polityki zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem elementów środowiska naturalnego;
- 2) określeniem układu komunikacyjnego dla potrzeb obsługi wyznaczonych terenów;
- 3) ochroną istniejących form zieleni;
- 4) stworzeniem podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 5) ochroną interesu publicznego w zakresie: komunikacji, inżynierii oraz ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 15°;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **istniejącej zabudowie lub budynku, budowli lub sieci** – należy przez to rozumieć budynki lub budowle lub sieci, występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki, budowle lub sieci w budowie i te, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz złożono zgłoszenia budów lub robót budowlanych;
- 4) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolory bardzo wyraźne na tle otoczenia, odbiegające od gamy kolorystycznej stosowanej w otoczeniu, charakteryzujące się bardzo dużym nasyceniem i intensywną, żywą barwą;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, stacji transformatorowych i budynków ochrony oraz elementów wysuniętych poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1,5 m: loggii, balkonów, wykuszy, ganków, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz elementów wejść do budynku, np. schodów, podestów, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami i zadaszeń;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącą przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim, zgodnie z § 1 ust. 1 i ust. 2 niniejszej uchwały;
- 7) **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, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;

- 9) **procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy, do której wlicza się powierzchnię wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej w obrębie terenu, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony symbolem literowym, liczbowym oraz graficznym, dla którego określono ustalenia szczegółowe;
- 12) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć niekubaturowe obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe;
- 13) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały;
- 14) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć oddziaływanie o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć szeroko rozumiane usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego, gastronomii oraz inne, których uciążliwość na otoczenie nie przekracza granic terenu inwestycji, bez względu na aktualny stan zabudowy, zagospodarowania i użytkowania otaczających terenów;
- 16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze usług powszechnie dostępnych, na przykład: 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;
- 17) **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, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu różnymi formami zieleni.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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

- 1) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające przeznaczenie 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem, położone w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych 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) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach;
- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV;
- 6) 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 wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW i 3MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN i 2MN**;
- 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL i 2ZL**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL i 3KDL**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

§ 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: **MW, MN, ZL** oraz terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami literowymi: **KDL i KDW**.

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) plan dopuszcza lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 4) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i garażowych materiałów innych, niż tynk, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe, o niskiej intensywności zabarwienia;
- 5) nakaz stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 1MN i 2MN** 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 2 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) 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) budowę dróg o nawierzchni twardej, a także garaży i parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby, przewidzianych w planie przedsięwzięć,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa mieszkaniowa;
- 3) zakaz lokalizacji punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy oddziaływań określone w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 7) obowiązek stosowania następujących standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN** i **2MN** 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;
- 8) obowiązek maksymalnej ochrony istniejących zadrzewień, skupisk drzew i krzewów, nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym projektowanym zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 9) 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;
- 10) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz zanieczyszczania wód i ziemi;
- 12) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 13) obowiązek uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce

budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, z zastrzeżeniem pkt 14;

- 14) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- 15) możliwość retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni.

§ 9. 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.

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

- 1) plan nie wyznacza granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) plan dopuszcza scalanie i podział nieruchomości na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wielkości działek budowlanych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej 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.

§ 11. 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 elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV – w pasie terenu o szerokości 12 m, po 6 m od osi linii na każdą stronę, występują 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 istniejącej trasy linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV wskazanej na rysunku planu należy zachować strefy ochronne, na których, do czasu przełożenia przebiegu, skablowania 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, przełożenia przebiegu bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV plan dopuszcza możliwość zagospodarowania wyznaczonej strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 4) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

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

- 1) w obszarze planu przestrzenie publiczne stanowią:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**;
- 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.

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

- 1) budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDL** (ul. Działkowa);
- 2) budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **2KDL** (ul. Warzywnicza);
- 3) budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **3KDL**;
- 4) budowa nowej, przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami;
- 5) budowa, przebudowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami.

§ 14. 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 § 22 i § 23:
 - a) obowiązuje budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDL** – obowiązuje droga publiczna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 5,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu (1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa, północna część ulicy Działkowej, z kontynuacją terenu poza granicami obszaru opracowania planu do szerokości całej drogi w liniach rozgraniczających 15 m – plan ustala północną granicę drogi),

- b) obowiązuje budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **2KDL** – obowiązuje droga publiczna klasy lokalnej o szerokości 9,5 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu (1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa, wschodnia część ulicy Warzywniczej, z kontynuacją terenu poza granicami obszaru opracowania planu do szerokości całej drogi w liniach rozgraniczających 15 m – plan ustala wschodnią granicę drogi), z poszerzeniem do szerokości 13 m w rejonie podłączenia do drogi oznaczonej symbolem **1KDL** oraz z poszerzeniem do szerokości 17 m w rejonie podłączenia do drogi oznaczonej symbolem **3KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) obowiązuje budowa drogi publicznej klasy lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **3KDL** – obowiązuje droga publiczna klasy lokalnej o szerokości 16 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu (1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa),
- d) obowiązuje budowa drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem **1KDW** – obowiązuje droga wewnętrzna o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami do szerokości 17 m w rejonie podłączeń do dróg oznaczonych symbolami: **1KDL** i **3KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) na terenach oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW**, **1MN** i **2MN** plan ustala możliwość lokalizacji dojazdów wewnętrznych, miejsc parkingowych, dojeżdż, ciągów pieszych, ciągów rowerowych,
- f) połączenia nieruchomości z drogami publicznymi realizowane będą poprzez organizację odpowiednich zjazdów z dróg publicznych i drogi wewnętrznej oraz poprzez dojazdy wewnętrzne, niewydzielone w planie, możliwe do zrealizowania na terenach oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW**, **1MN** i **2MN**.

2. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dojazdów wewnętrznych, niewydzielonych w planie na terenach oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW**, **1MN** i **2MN**, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dojazdów nie mniejszej niż 8 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. Na terenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDW** plan dopuszcza lokalizację: oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pasów postojowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca parkingowego na każde mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny oraz w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego – dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla lokali usługowych – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5;
- 4) dla obiektów handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt handlowy;

- 5) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 4 miejsca konsumenckie;
- 6) nakaz zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 3-5 wynosi od 5 do 15;
- 7) nakaz zapewnienia 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, jeżeli minimalna liczba miejsc parkingowych ustalona na podstawie pkt 3-5 wynosi co najmniej 16;
- 8) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane;
- 9) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku lub zespolonych z budynkami.

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

- 1) zaopatrzenie działek budowlanych w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach, z wyjątkiem terenów **1ZL** i **2ZL**, plan ustala możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje i małe instalacje o łącznej mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;
- 3) lokalizacja projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**, oraz w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDW**, o ile warunki techniczne na to pozwalają;
- 4) plan dopuszcza budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **1KDL**, **2KDL** i **3KDL** oraz w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDW**;
- 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 klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL i 3KDL** oraz w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDW**, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych – wymóg ich podczyszczenia, 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 mieszkaniowej wielorodzinnej **1MW, 2MW i 3MW** – 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, przy czym do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów melioracyjnych;
- 2) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN i 2MN** – 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, przy czym do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów melioracyjnych;
- 3) z terenów dróg lokalnych: **1KDL, 2KDL i 3KDL** i drogi wewnętrznej **1KDW** – docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni poprzez kanały deszczowe projektowane w pasie drogowym, do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej plan dopuszcza możliwość odprowadzania wody do rowów, przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę 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 0,4 kV, przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 3) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych odnawialnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 4) obowiązuje wymóg lokalizowania stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi projektowanych dróg lokalnych, oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KD** i **3KDL** oraz drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDW**;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW** i **3MW**, **1MN** i **2MN** plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn – 15/0,4 kV przy linii rozgraniczającej drogi, z zapewnieniem bezpośredniego bądź pośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 6) w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN obowiązują ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń terenu, zgodnie z zapisami zawartymi w §11.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemu;
- 2) plan dopuszcza:
 - a) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i wnętrza ziemi;
- 3) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym małych instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW, 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

§ 16. 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, a także terenów niezabudowanych i nieutwardzonych, na których obowiązuje wymóg zagospodarowania na różne formy zieleni urządzonej.

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

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie:
 - a) usługi, w tym usługi komercyjne i usługi publiczne – usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości, z wyłączeniem hoteli, obiektów konferencyjnych oraz sal bankietowych i tanecznych, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - b) pomieszczenia gospodarcze i garażowe, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - c) małe instalacje wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW,
 - d) dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi,
 - e) stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego,
 - f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - g) zieleni towarzysząca,
 - h) wody powierzchniowe.

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

- 1) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, b, dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi i stanowiących wspólnie z nimi zwarte bryły architektoniczne;

- 2) wymóg kształtowania jednorodnego, czytelnego kompozycyjnie układu budynków – obowiązek sytuowania budynków równolegle i prostopadle do wyznaczonych dróg lokalnych **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**, a także w układzie prostopadłym i równoległym względem innych budynków na terenie;
- 3) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz papy jako pokrycia dachowego;
- 4) na terenie objętym zakresem każdej odrębnej inwestycji wymóg realizacji na całym terenie jednorodnej zabudowy w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych oraz stosowanej kolorystyki elewacji – wymóg realizacji zabudowy w wybranej jednej tonacji kolorystycznej;
- 5) zakaz realizacji jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolno stojących oraz wolno stojących budynków gospodarczych;
- 6) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 7) zakaz lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 8) zakaz lokalizacji usług w samodzielnych, wolno stojących budynkach.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 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 oraz mieszkaniowo-usługowej – nie więcej niż 12,0 m, przy maksymalnej rzędnej terenu 50 cm ponad poziomem terenu,
 - b) dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5,0 m, przy maksymalnej rzędnej terenu 50 cm ponad poziomem terenu;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonej części przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 9,0 m;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,8, maksymalna – 2,0;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°, przy czym obowiązuje realizacja jednorodnego typu dachów na działce budowlanej, albo dachów płaskich albo pochyłych, spadowych, o podobnym kącie nachylenia połaci dachu;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów nawiązującej do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem tonacji brązu i szarości, w tym czarnego, przy czym obowiązuje realizacja jednorodnej tonacji dachów na terenie objętym zakresem każdej odrębnej inwestycji – w wybranej jednej tonacji kolorystycznej.

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 wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 40 m;
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi zapewniającej obsługę tych działek, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogi i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenu, o którym mowa w ust. 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MW** i **3MW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie:
 - a) usługi, w tym usługi komercyjne i usługi publiczne – usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości, z wyłączeniem hoteli, obiektów konferencyjnych oraz sal bankietowych i tanecznych, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - b) pomieszczenia gospodarcze i garażowe, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - c) małe instalacje wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW,
 - d) dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi,
 - e) stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego,
 - f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - g) zieleń towarzysząca,
 - h) wody powierzchniowe.

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

- 1) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, b, dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi i stanowiących wspólnie z nimi zwarte bryły architektoniczne;
- 2) wymóg kształtowania jednorodnego, czytelnego kompozycyjnie układu budynków – obowiązek sytuowania budynków równoległe i prostopadłe do wyznaczonej drogi lokalnych **1KDW**, a także w układzie prostopadłym i równoległym względem innych budynków na terenie;

- 3) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 4) wymóg realizacji na całym terenie jednorodnej zabudowy w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych oraz stosowanej kolorystyki elewacji – wymóg realizacji zabudowy w wybranej jednej tonacji kolorystycznej;
- 5) zakaz realizacji jednopiętrowych, pojedynczych garaży wolno stojących oraz wolno stojących budynków gospodarczych;
- 6) zakaz realizacji garaży o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 7) zakaz lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 8) zakaz lokalizacji usług w samodzielnych, wolno stojących budynkach.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 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 oraz mieszkaniowo-usługowej – nie więcej niż 12,0 m, przy maksymalnej rzędnej terenu 50 cm ponad gruntem rodzimym,
 - b) dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5,0 m, przy maksymalnej rzędnej terenu 50 cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonej części przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 9,0 m;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 2,0;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°, przy czym obowiązuje realizacja jednorodnego typu dachów na każdym wydzielonym terenie, albo dachów płaskich albo pochyłych, spadowych, o podobnym kącie nachylenia połaci dachu;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów nawiązującej do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem tonacji brązu i szarości, w tym czarnego, przy czym obowiązuje realizacja jednorodnej tonacji dachów na każdym wydzielonym terenie – w wybranej jednej tonacji kolorystycznej.

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 wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1000 m²;

- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 20 m;
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi zapewniającej obsługę tych działek, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną **1KDW** i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa;
- 5) możliwość wydzielania 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 ust. 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami: **2KDL** i **3KDL** oraz z terenu oznaczonego symbolem **1KDW**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) uzupełniające przeznaczenie:
 - a) usługi, w tym usługi komercyjne i usługi publiczne – usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości, z wyłączeniem hoteli, obiektów konferencyjnych oraz sal bankietowych i tanecznych, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - b) pomieszczenia gospodarcze i garażowe, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - c) małe instalacje wytwarzające energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej od 50 kW do 100 kW,
 - d) dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe,
 - i) stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego,
 - e) zieleń towarzysząca,
 - f) wody powierzchniowe.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się w formie wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- 2) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, b, dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi i stanowiących wspólnie z nimi zwarte bryły architektoniczne;
- 3) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, dopuszcza się wyłącznie na nie więcej niż 35% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach;
- 4) wymóg kształtowania jednorodnego, czytelnego kompozycyjnie układu budynków – obowiązek sytuowania budynków równoległe i prostopadłe do wyznaczonej drogi wewnętrznej **1KDW**, a także w układzie prostopadłym i równoległym względem innych budynków na terenie;

- 5) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 6) wymóg realizacji na całym terenie jednorodnej zabudowy w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych oraz stosowanej kolorystyki elewacji – wymóg realizacji zabudowy w wybranej jednej tonacji kolorystycznej;
- 7) zakaz realizacji jednopiętrowych, pojedynczych garaży wolno stojących oraz wolno stojących budynków gospodarczych;
- 8) zakaz realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 9) zakaz lokalizowania tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;
- 10) zakaz lokalizacji usług w samodzielnych, wolno stojących budynkach.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 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 – nie więcej niż 10,0 m, przy maksymalnej rzędnej terenu 50 cm ponad gruntem rodzimym,
 - b) dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5,0 m, przy maksymalnej rzędnej terenu 50 cm ponad gruntem rodzimym;
- 2) maksymalną wysokość budowli, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonej części przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego – nie więcej niż 9,0 m;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 1,3;
- 4) maksymalny procent powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) stosowanie dachów płaskich oraz dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15-45°, przy czym obowiązuje realizacja jednorodnego typu dachów na każdym wydzielonym terenie, albo dachów płaskich albo pochyłych, spadowych, o podobnym kącie nachylenia połaci dachu;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów nawiązującej do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem tonacji brązu i szarości, w tym czarnego, przy czym obowiązuje realizacja jednorodnej tonacji dachów na każdym wydzielonym terenie – w wybranej jednej tonacji kolorystycznej.

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:
 - a) wolnostojącej – 600 m²,
 - b) bliźniaczej – 450 m²,

- c) szeregowej – 200 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) wolnostojącej – 15 m,
 - b) bliźniaczej – 10 m,
 - c) szeregowej – 7 m;
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi zapewniającej obsługę tych działek, zlokalizowanej wzdłuż wydzielanych działek budowlanych;
- 4) obowiązek zapewnienia dla każdej nowo wydzielonej działki dostępu do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną **1KDW** i dojazdy wewnętrzne lub w inny sposób przewidziany przepisami prawa;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo oraz inne urządzenia związane z obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

5. W zakresie zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji plan ustala obsługę komunikacyjną dla terenów, o których mowa w ust. 1, poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami: **1KDL** i **3KDL** oraz z terenu oznaczonego symbolem **1KDW**.

§ 21. 1. Dla **terenów lasów** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL** i **2ZL** plan ustala przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. 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 oznaczonego symbolem **1KDW**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.

§ 23. 1. Dla **terenu drogi wewnętrznej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie – ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia technicznego, zieleń towarzysząca.

Rozdział 4. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 24. Plan ustala wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, z 2023 r. poz. 553) w następujący sposób:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW i 3MW, 1MN i 2MN** – w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – nie określa się wysokości stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu.

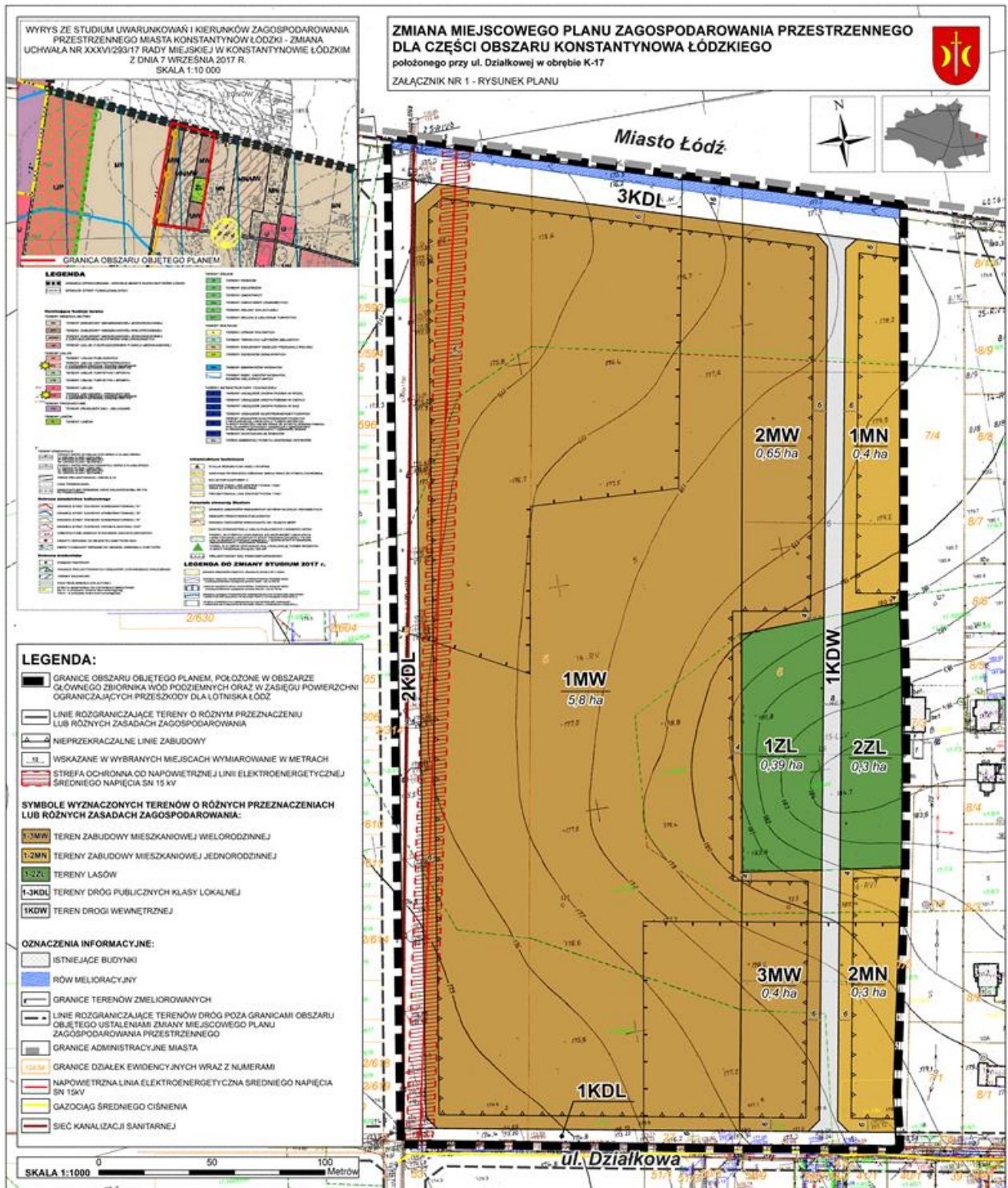
§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstantinowa Łódzkiego.

§ 26. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego dla działek o nr ewid. 4, 5 i 6, położonych w obrębie geodezyjnym K-17, przyjętej Uchwałą nr XXXI/344/08 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 4 grudnia 2008 r.

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

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim
 z dnia 27 kwietnia 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia
niewzględzonych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego,
położonego przy ul. Działkowej, w obrębie K-17**

Zgodnie z wymogami art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, z 2023 r. poz. 553), Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim nie dokonała rozstrzygnięcia, ponieważ w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi nie wpłynęły żadne uwagi do wyłożonego projektu planu dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, położonego przy ul. Działkowej, w obrębie K-17.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, z 2023 r. poz. 553), Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Konstancynowa Łódzkiego przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, z 2023 r. poz. 553).

Podstawę do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa Łódzkiego, stanowiła Uchwała nr XLIX/403/18 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 4 października 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa Łódzkiego, położonego przy ul. Działkowej, obejmująca granicami opracowania planu tereny o łącznej powierzchni około 9,5 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do przedmiotowej uchwały.

Zasadność opracowania zmiany planu wynikała z potrzeby wprowadzenia nowych ustaleń w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami inwestorów z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstąntynów Łódzki, przyjętym uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. Projekt zmiany planu zmienia obowiązujący na przedmiotowym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstąntynowa Łódzkiego dla działek o nr ewid. 4, 5, i 6, zatwierdzony Uchwałą nr XXXI/344/08 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 4 grudnia 2008 r.

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu wzięto pod uwagę aspekty z zakresu planowania przestrzennego zawarte w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich (analiza istniejącego zagospodarowania, analiza struktury własności, analiza klasoużytków dla terenów objętych planem). Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień.

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

Projekt zmiany planu sporządzono w ramach procedury formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres opracowania zmiany planu jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu możliwości stosowania przepisów dotychczasowych w przypadku projektów planów sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. Projekt zmiany planu zgodnie z wymaganiami prawnymi podlegał przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 2 – Ustalenia dla całego obszaru objętego planem w §7 oraz w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe

dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę, tj. w §18 - §20, gdzie zostały określone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz układu urbanistycznego zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury. Jednocześnie na rysunku zmiany planu, na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §18 - §23, określającym przeznaczenie podstawowe terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu urbanistycznego. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – krajobrazowych planowanej zabudowy w zmianie planu zawarto zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w Rozdziale 2 w §7, gdzie ustalono zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i garażowych z materiałów innych, niż tynk, cegła licowa, ceramiczne, materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe, o niskiej intensywności zabarwienia. Dodatkowo ustalono nakaz stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny. W §9 uchwały w ramach granic terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wskazano m.in. że 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.

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

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego w §8 określającym zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono 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. 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: budowę dróg o nawierzchni twardej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zabudowę mieszkaniową. Zakazano: lokalizacji punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu, a także prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy. Ustalono obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Zakazano lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, a jednocześnie określono standardy akustyczne w zakresie ochrony przed hałasem: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** i **2MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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. W zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono zakaz zanieczyszczania wód i ziemi oraz zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale. Ustalono obowiązek uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, określono wymóg w projekcie budowlanym przewidzenia sposobów rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych. Plan ustala wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie. Zapisano możliwość retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni. Projekt zmiany planu uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt planu nie wymagał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. W §9 uchwały w ramach granic terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wskazano m.in. że:

- cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka,
- w obszarze planu występuje istniejący rów melioracyjny oraz tereny zmeliorowane.

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

W zmianie planu nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów chronionych w tym zakresie.

W trybie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiło uzgodnienie projektu zmiany planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi.

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

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego w §8 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, gdzie wprowadzono 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. 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: budowę dróg o nawierzchni twardej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zabudowę mieszkaniową. Zakazano: lokalizacji punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu, a także prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy. Zakazano lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu

w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, a jednocześnie określono standardy akustyczne w zakresie ochrony przed hałasem: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW** i **3MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** i **2MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono zakaz zanieczyszczania wód i ziemi oraz zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w projekcie zmiany planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w Rozdziale 2 w §14 ust. 4 pkt 6 i 7.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego umożliwiające racjonalne wykorzystanie przestrzeni w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §20 - §23, określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Ustalone zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych dla realizacji zabudowy mogą wpływać na wzrost wartości gruntów, co może przyczynić się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości czy opłat o charakterze cywilno - prawnym. Jednocześnie ustalenia projektu zmiany planu wyznaczają inwestycje celu publicznego: tereny dróg publicznych klasy lokalnej: **1KDL**, **2KDL** i **3KDL**. Wyznaczono ponadto teren drogi wewnętrznej **1KDW** oraz tereny lasów: **1ZL** i **2ZL**.

7) Prawo własności:

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane postulaty w postaci wniosków i uwag oraz opinii i uzgodnień.

Mając na uwadze interes publiczny w projekcie zmiany planu zostały wyznaczone tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL** (tereny dróg publicznych klasy lokalnej). Wyznaczono również teren drogi wewnętrznej **1KDW**.

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

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

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

9) Potrzeby interesu publicznego:

Potrzeby interesu publicznego zostały spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego ustalone w Rozdziale 2 – Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu w §12 określającym zasady kształtowania przestrzeni publicznych, w §13 określającym tereny przeznaczone na cele publiczne oraz w §14 i §15, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej, a także infrastruktury technicznej.

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

Obszar objęty zmianą planu posiada bezpośredni dostęp do istniejących linii sieci infrastruktury technicznej, usytuowanych głównie w korytarzu ulicy Działkowej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione zostało poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego zawarte w Rozdziale 2 w §15 określającym zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej w §15 ust. 8 ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo-odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu. Ponadto na wszystkich wyznaczonych w planie terenach, ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje i małe instalacje o łącznej mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy.

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

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

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

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

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

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

W okresie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek indywidualny. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie po wyłożeniu, nie wpłynęły żadne uwagi do projektu zmiany planu.

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

Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu miejscowego w §15 ust. 2. W zmianie planu został ustalony obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, lub ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci miejskiej.

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

Przystąpienie do opracowania zmiany planu wynikało z potrzeby wprowadzenia zmian ustaleń w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami inwestorów.

W terminie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek indywidualny. W trakcie wyłożenia projektu planu publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie po wyłożeniu, nie wpłynęły żadne uwagi do projektu zmiany planu.

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

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

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby efektywnego nią gospodarowania. Wzięto pod uwagę aspekt istniejącego stanu prawnego nieruchomości i wartości gruntów w związku z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Wykonano szereg wspomagających analiz dla obszaru objętego opracowaniem zmiany planu oraz dla terenów sąsiednich, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną oraz analizy: struktury własności, istniejącego zainwestowania, istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej. Uwzględniono wymagania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zabezpieczenia potrzeb społecznych, przy jednoczesnym dążeniu do realizacji kierunków polityki rozwoju gminy w zakresie otwierania możliwości inwestycyjnych oraz wspierania przedsiębiorczości, a także aktywizacji procesów ekonomicznych i gospodarczych. W trakcie konstruowania ustaleń zmiany planu wzięto pod uwagę istniejące walory przyrodnicze występujące w granicach obszaru objętego zmianą planu oraz w jego otoczeniu, co zostało potwierdzone w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia zmiany planu pozwolą na wykonanie planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Projekt planu wprowadził zmianę przeznaczeń terenów wyznaczonych w nowych liniach rozgraniczających oraz określił nowe zasady obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów, w tym poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną 1KDW. Wprowadzone zmiany wpisują się w rozwiązania przyjęte w planach miejscowych w otoczeniu oraz uwzględniają istniejącą zabudowę zlokalizowaną na obszarach sąsiadujących z granicami obszaru objętego zmianą planu.

Przyjęte rozwiązania stanowią harmonijne dopełnienie struktury urbanistycznej i zapewniają spójność przestrzenno-funkcjonalną.

Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień. Przeprowadzone analizy przyczyniły się również m.in. do wprowadzenia zapisów mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

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

Tereny wyznaczone w zmianie planu, oznaczone symbolami: 1-3MW przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, 1-2MN przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, posiadają dostęp do istniejącego publicznego układu komunikacyjnego miasta jaki stanowi droga publiczna - ulica Działkowa.

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

Projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, jednorodzinną oraz usługową, zlokalizowana jest na działkach przylegających do ulicy Działkowej, która łączy się z ulicą Warzywniczą i z ul. Łódzką posiadającą dostęp do komunikacji publicznej.

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

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

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1-3MW i jednorodzinnej 1-2MN wyznaczone są w sąsiedztwie istniejących terenów komunikacyjnych – ulica Działkowa. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantinów Łódzki, obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków wielorodzinnych, a także zawiera teren lasu. W sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu zlokalizowana jest istniejąca zabudowa jednorodzinna - wzdłuż ulic: Działkowej i ul. Warzywniczej.

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

Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantinów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy – Uchwała nr L/410/18 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 8 listopada 2018 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowej zmiany planu wynika, iż gmina osiągnie przychody z tytułu realizacji zmiany planu, a jej uchwalenie będzie miało dodatni wpływ na budżet Konstakynowa Łódzkiego. Plan nie wyznacza nowych terenów inwestycji celu publicznego. Utrzymuje tereny dróg publicznych klasy lokalnej: 1KDL, 2KDL i 3KDL, wyznaczone w planie dotychczas obowiązującym.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Konstakynowie Łódzkim uchwały o uchwaleniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstakynowa Łódzkiego. Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, z 2023 r. poz. 553) i może stanowić przedmiot uchwalenia.