

UCHWAŁA NR XIV/...../25
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM

z dnia 6 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego pomiędzy ulicami: Czereśniową i Leszczynową oraz Klonową i Lutomierską, w obrębie K-2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z Uchwałą nr IV/22/24 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, przyjętego Uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 roku, zmienionego Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego pomiędzy ulicami: Czereśniową i Leszczynową oraz Klonową i Lutomierską, w obrębie K-2, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne - załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – zadania takie nie występują.

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

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr IV/22/24 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenu.

2. Oznaczeniem obowiązującym wynikającym z przepisów odrębnych jest istniejący gazociąg średniego ciśnienia wybudowany po 12 grudnia 2001 roku wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 1 metra.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MN-U.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, z wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Nie określa się cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

4. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej.

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenu 1MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu 1MN-U jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

4. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek nie mniejsza niż 750 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 17 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 80° do 100°.

Rozdział 5.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. Oznacza się na rysunku planu istniejący gazociąg średniego ciśnienia, wybudowany po 12 grudnia 2001 r. wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 metra (0,5 m od osi gazociągu) w granicach której szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 1MN ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6: 9 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych lub gospodarczych: 6 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45° z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°,

b) przekryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni lub brązu.

4. Minimalna ilość miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach: 2 miejsca na lokal mieszkalny.

5. Zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania może być realizowane za pomocą wyznaczonych miejsc na działce budowlanej lub w garażach na działce budowlanej.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu 1MN-U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) usług z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6: 12 m;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych lub gospodarczych: 6 m;
 - 7) budynki nie mogą mieć więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45° z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°,
 - b) przekryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni lub brązu.
4. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc do parkowania:
- 1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) 2 miejsca na lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 200 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

5. Zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania może być realizowane za pomocą wyznaczonych miejsc na działce budowlanej lub w garażach na działce budowlanej.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 750 m².

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem planu.

§ 14. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów powiązany z istniejącym układem zewnętrznym.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, powierzchniowo po terenie działki lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) możliwość wykorzystywania wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci gazowej;

2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz z magazynami energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z zastrzeżeniem ust. 12 i 13.

12. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru wyłącznie jako mikroinstalacje.

13. Ustala się zakaz lokalizacji biogazowni.

14. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu

§ 15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/...../25
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 6 listopada 2025 r.





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA POMIĘDZY ULICAMI: CZEREŚNIO

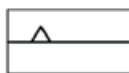
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



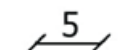
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB USŁUG

OZNACZENIE OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH



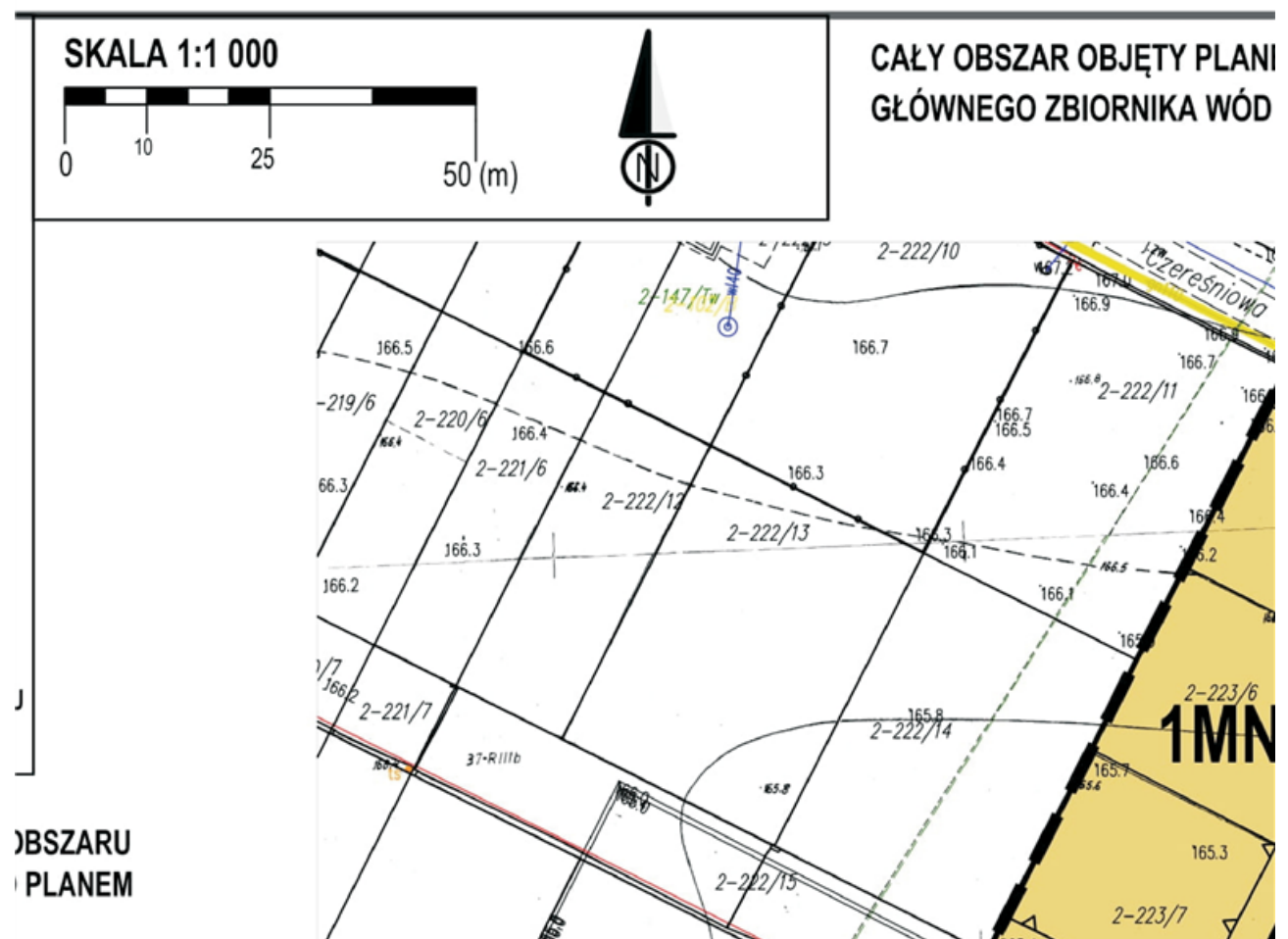
ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WYBUDOWANY PO 12 GRUDNIA 2001 ROKU
WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 1 METRA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO



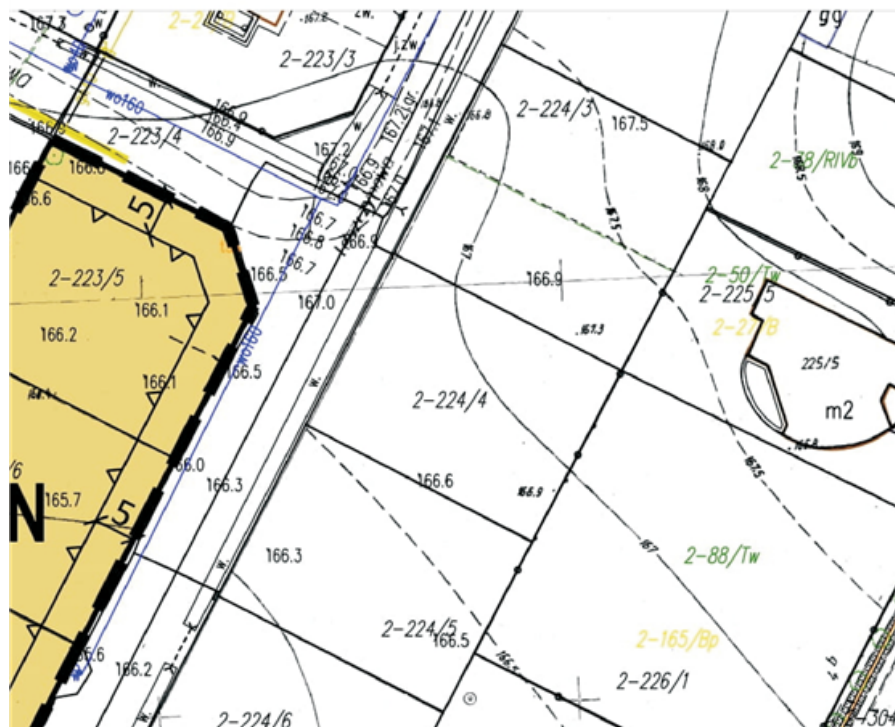
GRANICA OB-
OBJĘTEGO P

PROJEKTOWANIE PRZESTRZENNE DLA CZĘŚCI O DWA I LESZCZYNOWĄ ORAZ KLONOWĄ I LUTC

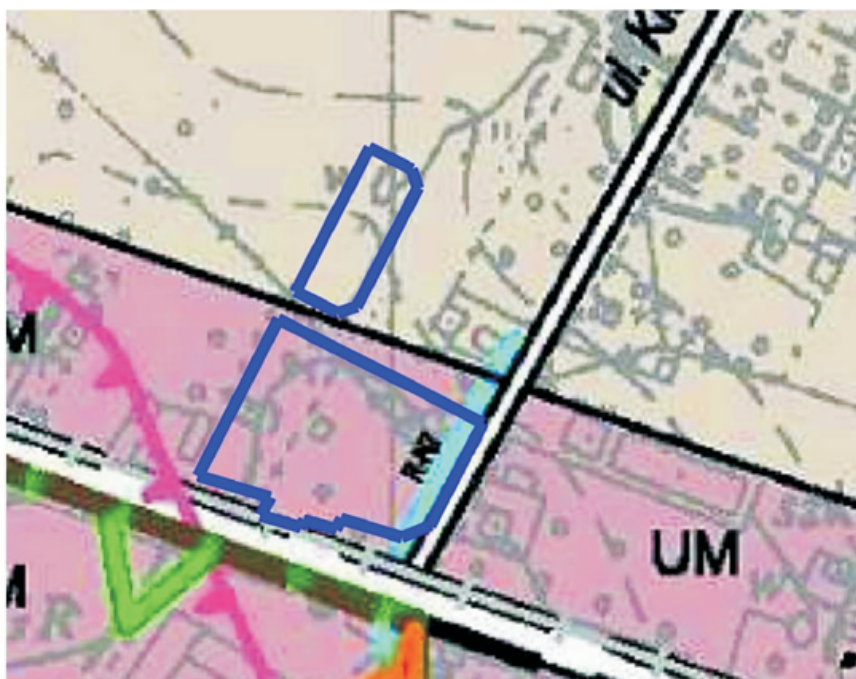


OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO TOMIERSKĄ, W OBRĘBIE K-2

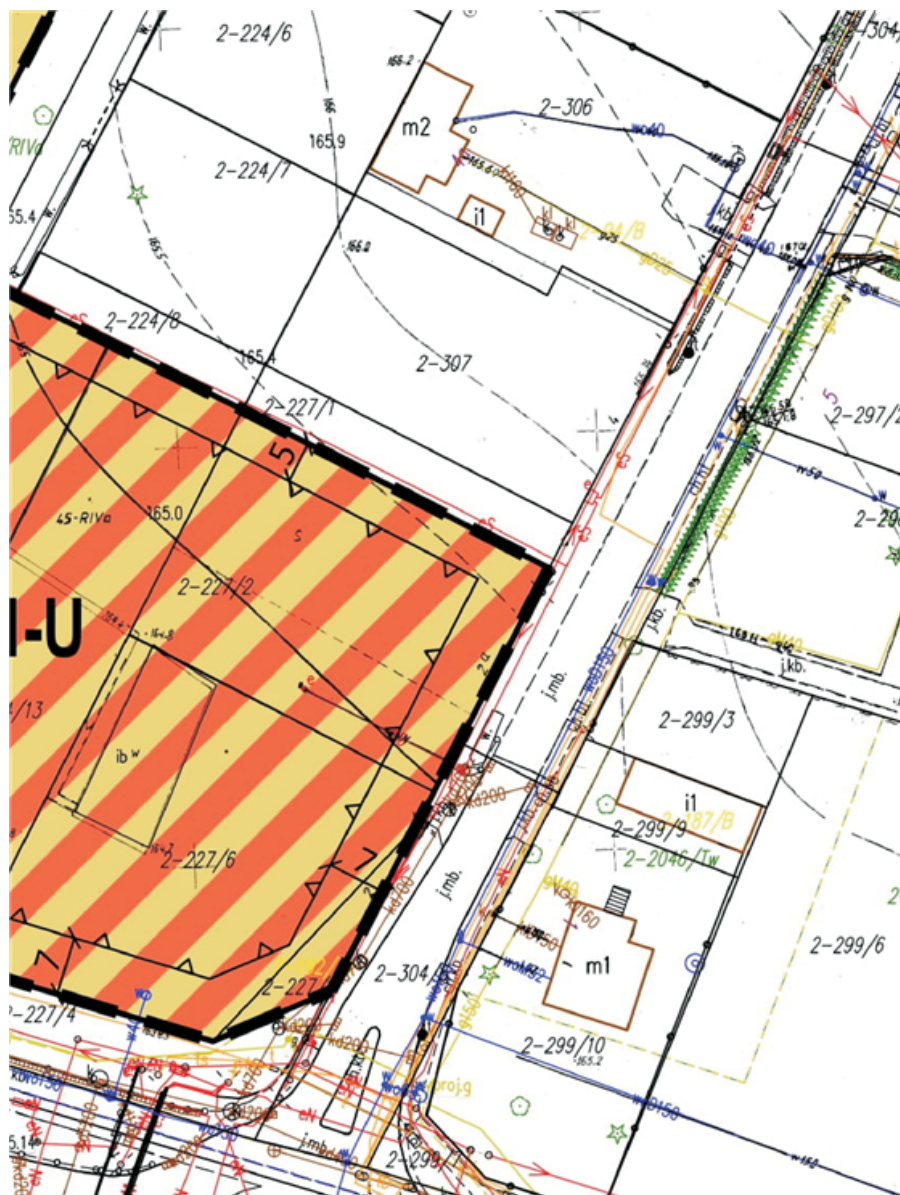
ANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH
OD PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"







MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
UM	TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
L	TERENY DROG ISTNIEJĄCYCH WRAZ Z KLASĄ DROGI: "L" DROGA KLASY LOKALNEJ "Z" DROGA KLASY ZBIÓRCZEJ "G" DROGA KLASY GŁÓWNEJ
---	GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH
---	LINIA TRAMWAJOWA
---	GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
---	GRANICE PROJEKTOWANYCH OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
---	GRANICE OBSZARÓW WSKAZANYCH DO OBJĘCIA MPZP
---	TERENY RZEK, CIEKÓW WODNYCH, ROWÓW MELIORACYJNYCH



**UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000
PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM
URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ
NR LICENCJI GK.6642.3186.2024_1008_P**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/...../25
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 6 listopada 2025 r.

DANE PRZESTRZENNE

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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680).

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego pomiędzy ulicami: Czereśniową i Leszczynową oraz Klonową i Lutomierską, w obrębie K-2

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z Uchwałą nr IV/22/24 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancyna Łódzkiego, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego planu oraz zapisów w studium. Teren 1MN-U od południowej strony przylega do drogi wojewódzkiej nr 710, która w ostatnim czasie została rozbudowana do docelowej szerokości. Pas drogowy został poszerzony kosztem działek przyległych do drogi od południowej strony bez konieczności wydzielania części działek przyległych do drogi od strony północnej. W związku z tym teren 1.KDG w obowiązującym od 2008 r. planie jest bezzasadny i dlatego całe działki o nr ewid. 224/10 i 224/13 obręb K-2 zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Takie rozwiązanie zostało zaakceptowane przez Zarząd Dróg Wojewódzkich, co potwierdza uzgodnienie projektu planu.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar planu nie posiada wyjątkowych walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym oraz obowiązującym studium. Dla terenów ustalono zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym oraz zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego. Dodatkowo dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych muszą być pokryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni lub brązu.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenów 1MN oraz 1MN-U ustalono klasyfikację ochrony akustycznej.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach obszaru planu nie występują lasy lub grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III.

Plan miejscowy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411);

Na rysunku planu oznaczono istniejący gazociąg średniego ciśnienia, wybudowany po 12 grudnia 2001 r. wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 metra (0,5 m od osi gazociągu) w granicach której szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Konstantynów Łódzki. Tereny 1MN i 1MN-U stanowią fragmenty osiedla domów jednorodzinnych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej, przez co są to atrakcyjne tereny do zamieszkania. Dodatkowo teren 1MN-U przylega do drogi wojewódzkiej nr 710, co jest korzystne pod kątem lokalizacji usług.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego;

Niniejszy plan zastąpi na tych obszarach obowiązujący plan miejscowy, a zmiany w nim zawarte umożliwią w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości o co m.in. wnioskowali właściciele nieruchomości składając wnioski o sporządzenie nowego planu. Aktualne ustalenia planu mocno ograniczają lub nawet uniemożliwiają lokalizację budynków na działkach z uwagi na wyznaczoną linię zabudowy. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami nowego planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje m.in. sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i telekomunikacyjna. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia oraz mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Konstantynowie Łódzkim Uchwały nr IV/22/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 15 listopada 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu poddano konsultacjom społecznym, które przeprowadzono w okresie od 20 sierpnia 2025 r. do 17 września 2025 r. w formie i na zasadach określonych w ogłoszeniu z dnia 19 sierpnia 2025 r.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Konstantynowie Łódzkim.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy infrastruktury do terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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.

Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Konstantynowa Łódzkiego pn. „Żabiczki” przyjętego Uchwałą nr XVII/311/08 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 18 września 2008 roku.

Na obszarze objętym planem nie występują cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach obszaru planu nie występują formy ochrony przyrody lub ochrony zabytków. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Projekt planu zastąpi na tych obszarach obowiązujący plan miejscowy, a zmiany w nim zawarte umożliwią w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości o co

m.in. wnioskowali właściciele nieruchomości składając wnioski o sporządzenie nowego planu. Aktualne ustalenia planu mocno ograniczają lub nawet uniemożliwiają lokalizację budynków na działkach. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami nowego planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Konstantynowie Łódzkim Uchwały nr IV/22/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 15 listopada 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu poddano konsultacjom społecznym, które przeprowadzono w okresie od 20 sierpnia 2025 r. do 17 września 2025 r. w formie i na zasadach określonych w ogłoszeniu z dnia 19 sierpnia 2025 r.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Konstantynów Łódzki. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu oraz poprzez transport publiczny.

5. 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu miejscowego wynika z aktualnych potrzeb planistycznych Gminy Konstantynów Łódzki i jest zgodny z Uchwałą nr LXXV/658/24 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy lub rozbudowy dróg gminnych. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna, w tym sieć wodociągowa. W sąsiedztwie obszaru planu nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej. Aktualnie nie przewiduje się budowy kanalizacji w tej części miasta. Nie przewiduje się konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. Oprócz „renty

planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.