

UCHWAŁA NR LXX/...../23
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego pomiędzy ulicami: Kościelną, Cegielnianą, Łódzką oraz rzeką Łódką

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), 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) oraz w związku z uchwałą nr XLI/347/22 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2022 roku 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 uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego pomiędzy ulicami: Kościelną, Cegielnianą, Łódzką oraz rzeką Łódką, zwaną dalej „zmianą planu”, składającą się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych – załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwala dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XLI/347/22 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2022 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu.

§ 3. 1. Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem zmiany planu.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki zmiana planu nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji kościoła;
- 5) strefa zakazu lokalizacji usług;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10%;
- 3) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U;
- 2) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony symbolem 1UB;
- 3) teren elektroenergetyki oznaczony symbolem 1IE;
- 4) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1ZN;
- 5) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem 1RN;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem 1WS;
- 7) tereny drogi głównej oznaczone symbolami 1KDG, 2KDG;
- 8) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR.

§ 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) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru zmiany planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach zmiany planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie posadowienia do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 6) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia związane z nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia.

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.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustalenia zmiany planu określające zasady i warunki sytuowania obiektów budowlanych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane nie dotyczą obiektów małej architektury.

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.

3. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części budynków istniejących przed wejściem w życie planu znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Dopuszcza się rozbudowę części budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi od której linia zabudowy została wyznaczona.

5. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu.

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po linii rozgraniczającej.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizowania 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;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dla terenu 1UB jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. 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.

5. Cały obszar zmiany planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji kościoła wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w której obowiązuje:

- 1) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego zapewniającego prawidłową ekspozycję zabytku;
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. 1. W granicach obszaru zmiany planu wstępują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% i 10% dla których zastosowanie mają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz ustalenia zawarte w ust. 2, 3, 4.

2. Na terenie 3MN-U, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy, urządzeń budowlanych, wiat i altan.

3. Na terenie 1UB, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy tylko pod warunkami:

- 1) wykonania budynku bez podpiwniczenia;
- 2) wyniesienia poziomu posadzki budynku powyżej poziomu wody powodziowej 1%;
- 3) umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1%;
- 4) ograniczenia strat poprzez zastosowanie składowania materiałów powyżej wody powodziowej 1%;
- 5) zastosowaniu środków technicznych zmniejszających uciążliwość, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwość związane z występowaniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty, aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych;

- 6) zabezpieczenia infrastruktury technicznej zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych, aby zmniejszyć straty powodziowe;
- 7) zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego.

4. Na terenie 1UB, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji oczyszczalni ścieków oraz zmiany ukształtowania terenu poza zmianą niezbędną do realizacji inwestycji;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiat i altan jedynie jako zadaszenia bez ścian trwale związanych z gruntem.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działek dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U – 800 m²,
- 2) szerokość frontów działek dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U nie mniejsza niż 15 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 70^o do 110^o.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Oznacza się na rysunku zmiany planu istniejące gazociągi średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) do 0,5 MPa wybudowane po 12 grudnia 2001 r. wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 1,0 m w granicach których szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

2. W przypadku likwidacji gazociągu strefa kontrolowana nie obowiązuje.

3. Cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź, w których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych do 224 m. n.p.m. zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

4. Ograniczenie wysokości, o którym mowa w ust. 3 obejmuje również kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie.

5. W zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 2;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 10 m;
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 10) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 2;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 12 m;
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 10) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 – 10 m;
- 7) dopuszcza się nadbudowę lub rozbudowę budynków mieszkalnych istniejących przed wejściem w życie planu miejscowego do wysokości 12 metrów;
- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 10) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m².

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UB** ustala się przeznaczenie jako teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, w tym związanych z ochroną przeciwpożarową, usług publicznych, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, obiektów małej architektury, placów, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa usług publicznych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej usług.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IE** ustala się przeznaczenie jako teren elektroenergetyki.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z elektroenergetyką, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni naturalnej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów przez teren zieleni naturalnej.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RN** ustala się przeznaczenie jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W granicach terenu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów.

3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie jako teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, dojazdów, dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej przez rzekę zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDG, 2KDG** ustala się przeznaczenie jako tereny drogi głównej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

Rozdział 9. **Ustalenia w zakresie komunikacji**

§ 24. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru zmiany planu za pomocą terenów 1KDG, 2KDG, 1KDD, 1KR oraz poprzez istniejące drogi publicznej bezpośrednio graniczące z obszarem zmiany planu.

2. Ustala się powiązanie obszaru zmiany planu z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDD oraz poprzez istniejące drogi publicznego bezpośrednio graniczące z obszarem zmiany planu.

3. Ustala się tereny drogi głównej oznaczone symbolami 1KDG i 2KDG będące poszerzeniem istniejącej drogi publicznej.

4. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 8,9 m do 53,3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

5. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR o szerokości zmiennej od 7,6 do 8,1 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług na terenach oznaczonych symbolem literowym MN-U,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej usług na terenie 1UB;
- 2) miejsca parkingowe należy bilansować licząc dla każdej funkcji oddzielnie;
- 3) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 4) dla terenów dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10. **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 25. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów.

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 stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych 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;

- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii oraz z sieci elektroenergetycznej, połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wyłącznie jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych.

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. Na całym obszarze zmiany planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż 2 kW, będące inwestycją celu publicznego.

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

Rozdział 11.

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

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

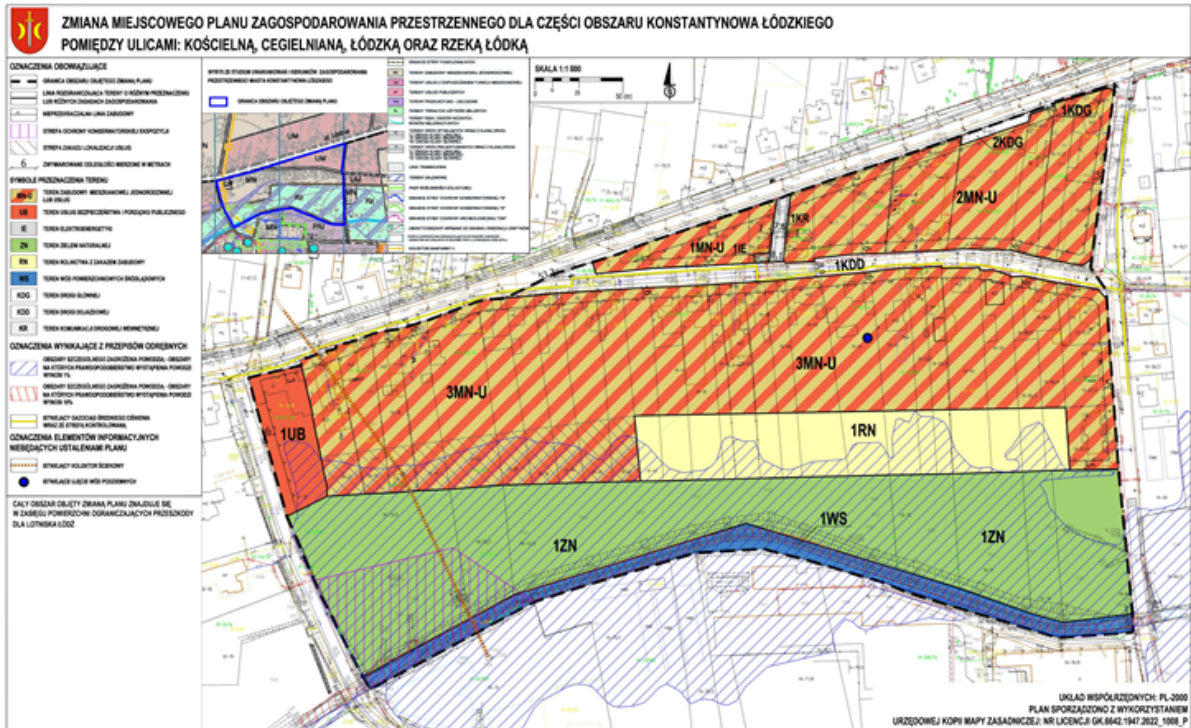
Rozdział 12.

Ustalenia końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXX/...../23
 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim
 z dnia 30 listopada 2023 r.





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZE POMIĘDZY ULICAMI: KOŚCIELNĄ, CEGIELNIANĄ, ŁÓDZKĄ OR

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI
- STREFA ZAKAZU LOKALIZACJI USŁUG
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
- TEREN ELEKTROENERGETYKI
- TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOŚI 1%
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOŚI 10%
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

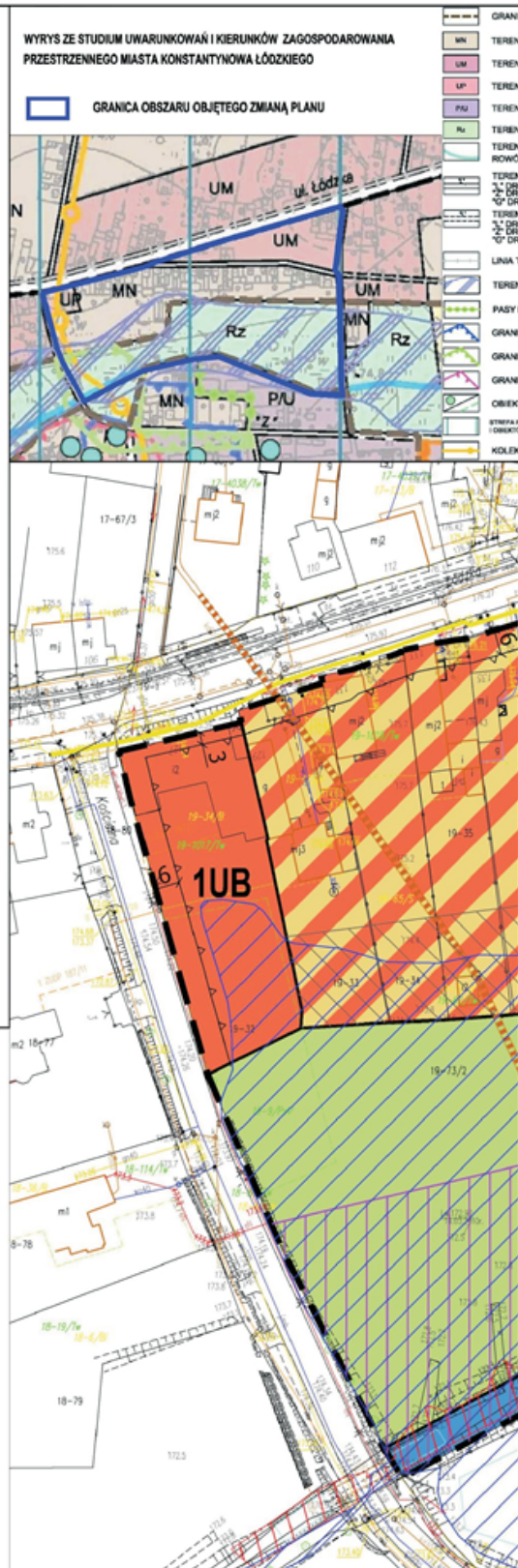
OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

- ISTNIEJĄCY KOLEKTOR ŚCIEKOWY
- ISTNIEJĄCE UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH

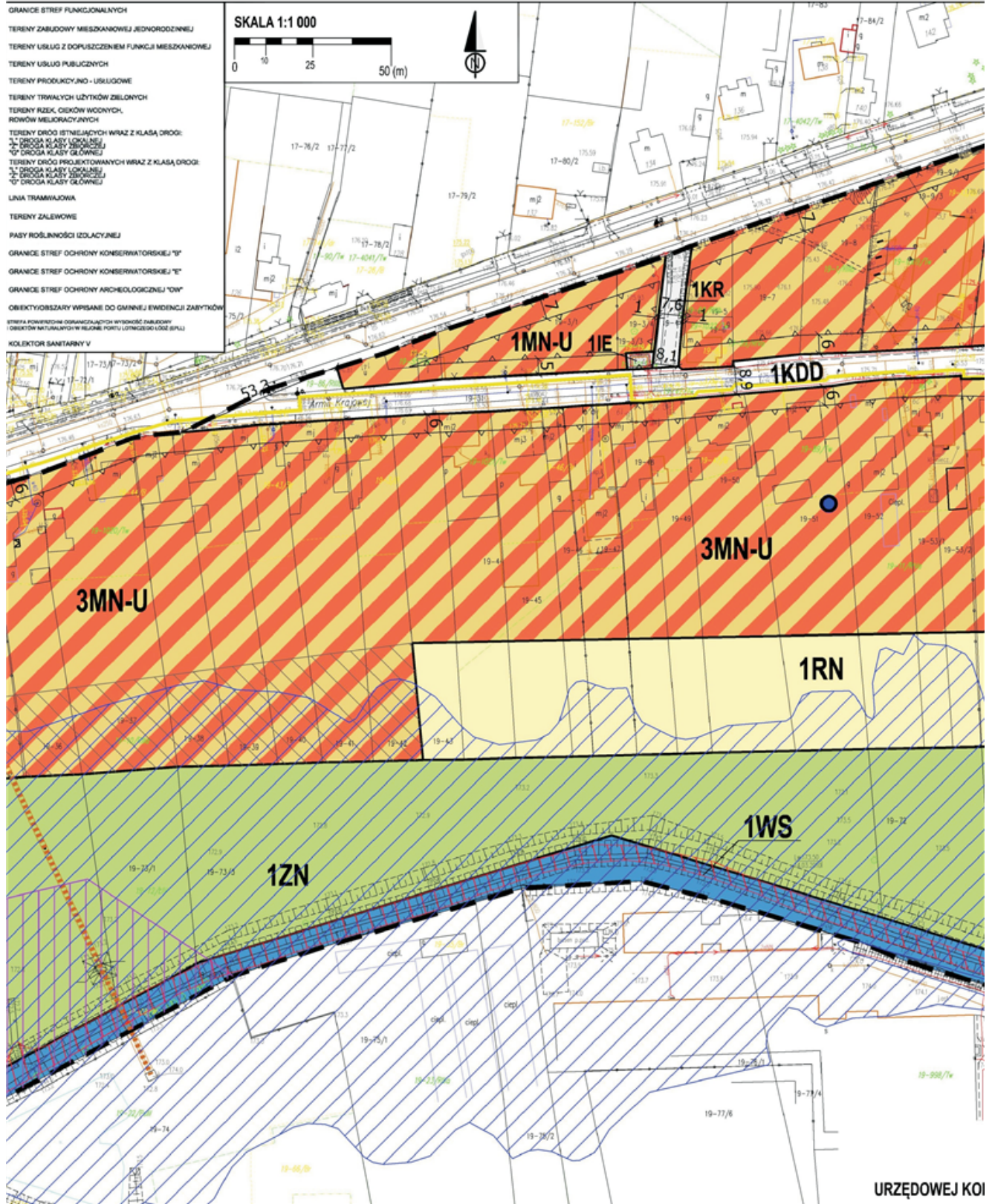
CAŁY OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISKA ŁÓDŹ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



ZESTRZENIE DLA CZĘŚCI OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO ORAZ RZEKĄ ŁÓDKĄ





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXX/...../23
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 30 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu, Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) 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).

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH 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 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim stwierdza, iż po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego pomiędzy ulicami: Kościelną, Cegielnianą, Łódzką oraz rzeką Łódką przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- środki finansowe będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki strukturalne, fundusze unijne, programy rządowe, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy,
- na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą zostać wykorzystane dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości,
- finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej, będzie określone w uchwałach budżetowych i odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX/...../23
Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim
z dnia 30 listopada 2023 r.

Załącznik4.gml

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029).

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego pomiędzy ulicami: Kościelną, Cegielnianą, Łódzką oraz rzeką Łódką

1. Podstawa prawna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), 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) oraz w związku z uchwałą nr XLI/347/22 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2022 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynie 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ład 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 istniejącej zabudowy, obowiązującego planu oraz zapisów studium. Projekt planu swoimi ustaleniami nie narusza obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki przyjętego uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 30 października 2014 roku, zmienionego uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty zmianą planu nie posiada szczególnych walorów architektonicznych. Dolinę rzeki Łódki pozostawiono jako teren wolny od zabudowy (teren 1ZN – teren zieleni naturalnej). W sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu zlokalizowany jest kościół wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji budynku kościoła. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor pokrycia dachowego.

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. Ustalono również zakaz lokalizowania 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych

lub do ziemi. Dla części terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Na rysunku zmiany planu oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla których zastosowanie mają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt zmiany planu został uzgodniony z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach terenu występują grunty rolne klas III, jednak obszar objęty planem znajduje się w granicach administracyjnych miasta Konstaktynowa Łódzkiego. W granicach obszaru zmiany planu nie występują grunty leśne.

Zmiana planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe 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 2022 r. poz. 840 ze zm.). W sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu zlokalizowany jest kościół wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji budynku kościoła.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Na rysunku planu oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Rodzaj planowanej zabudowy wymagał określenia wskaźników 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 Konstaktynowa Łódzkiego, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych (wojewódzkiej i gminnych) oraz istniejącej infrastruktury technicznej (m.in. wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz elektroenergetycznej). Powiększenie terenów przeznaczonych pod m.in. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową w tej części miasta może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną mieszkańców i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała budowy nowych dróg publicznych.

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;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na powiększeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynikającego z wniosków właścicieli nieruchomości, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Dodatkowo nowy plan miejscowy zastąpi obowiązujący od 1998 roku plan miejscowy.

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

W obszarze zmiany planu występuje infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa oraz elektroenergetyczna, która może być wykorzystana do obsługi zabudowy ustalonej w planie. 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 Konstancynie Łódzkim uchwały nr XLI/347/22 z dnia 26 stycznia 2022 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 02 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do zmiany planu.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2023 r. do 16 października 2023 r. Dnia 5 października 2023 r. o godz. 13:30 w Urzędzie Miejskim w Konstancynie Łódzkim, ul. Zgierska 2, 95-050 Konstancynów Łódzki odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 30 października 2023 r. każdy zainteresowany mógł zgłosić uwagi do projektu zmiany planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do zmiany planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

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

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu 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 Konstancynie Łódzkim.

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

Przez obszar objęty zmianą planu przechodzą wodociągi o średnicy 225 mm i 160 mm wraz z odgałęzieniami które zapewniają dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej 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. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na powiększeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynikającego z wniosków właścicieli nieruchomości, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Dodatkowo nowy plan miejscowy zastąpi obowiązujący od 1998 roku plan miejscowy. W obszarze zmiany planu występuje infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa oraz elektroenergetyczna, która może być wykorzystana do obsługi zabudowy ustalonej w planie. Na rysunku zmiany planu oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla których zastosowanie mają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Konstancynie Łódzkim uchwały nr XLI/347/22 z dnia 26 stycznia 2022 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 02 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do zmiany planu.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2023 r. do 16 października 2023 r. Dnia 5 października 2023 r. o godz. 13:30 w Urzędzie Miejskim w Konstancynie Łódzkim, ul. Zgierska 2, 95-050 Konstancynów Łódzki odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 30 października 2023 r. każdy zainteresowany mógł zgłosić uwagi do projektu zmiany planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do zmiany planu.

Projekt zmiany 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 Konstancynowa Łódzkiego. Część terenów jest już zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. W sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowane są przystanki autobusowe i tramwajowe zapewniające możliwość korzystania ze zbiorowych środków transportu.

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.

Opracowanie nowego planu dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego pomiędzy ulicami: Kościelną, Cegielnianą, Łódzką oraz rzeką Łódką wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą nr L/410/18 Rady Miejskiej W Konstancynie Łódzkim z dnia 8 listopada 2018 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

Tereny wyznaczone w projekcie zmiany planu posiadają obsługę z istniejących dróg publicznych. W obszarze planu występuje infrastruktura wodociągowa oraz kanalizacyjna, jednak nie wyklucza się konieczności jej przebudowy lub rozbudowy. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

Ustalono stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości 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.