

**UCHWAŁA NR XIV/120/25**  
**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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala 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 Konstantynowie Łódzkim z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
  - 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
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.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej  
w Konstantynowie  
Łódzkim

**Jadwiga Czekajewska**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/120/25  
Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim  
z dnia 6 listopada 2025 r.



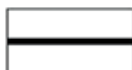


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA POMIĘDZY ULICAMI: CZEREŚNIO

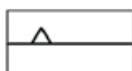
## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



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 ODREBNYCH



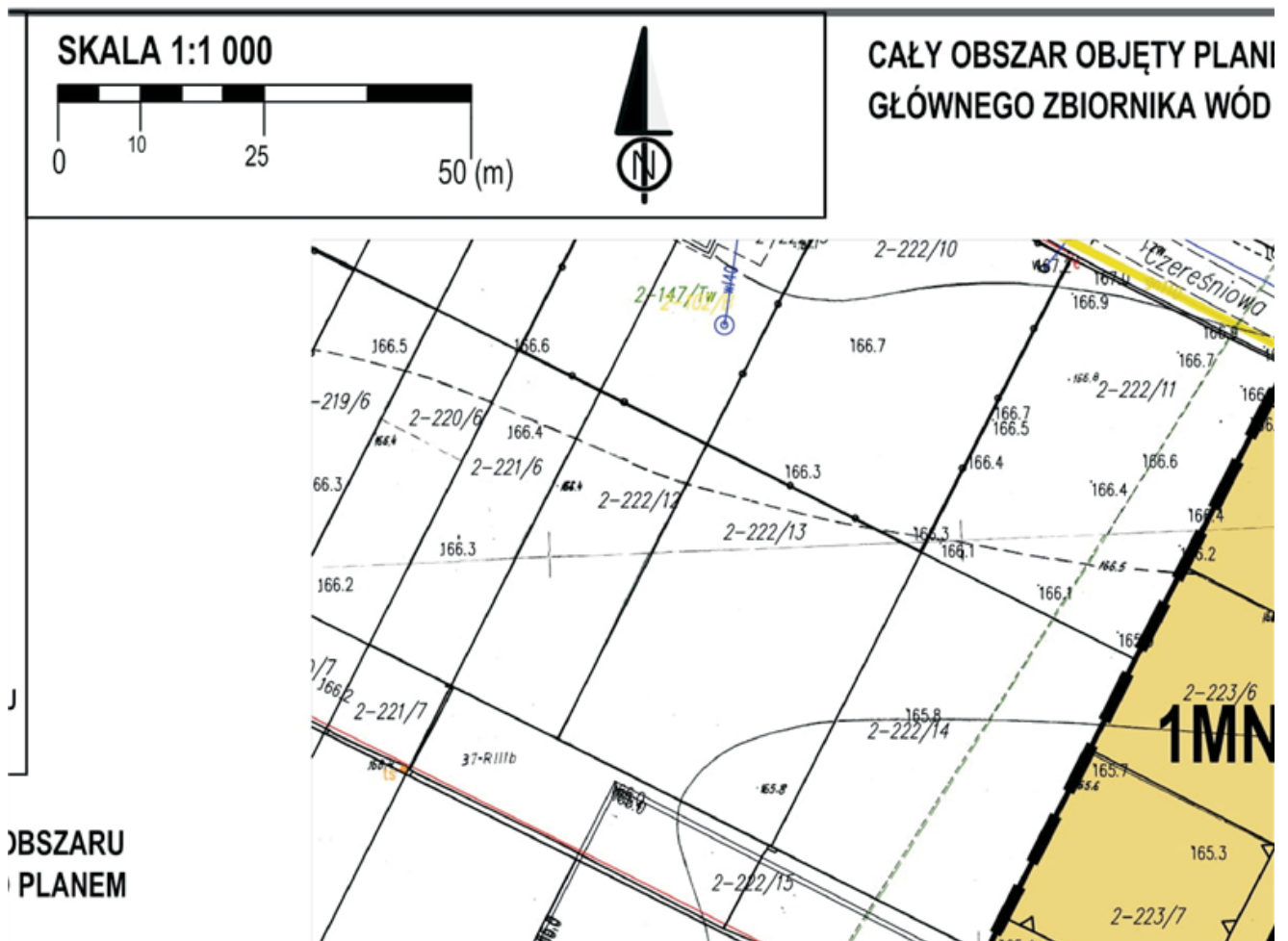
ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WYBUDOWANY PO 12 GRUDNIA 2001 ROKU  
WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 1 METRA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO

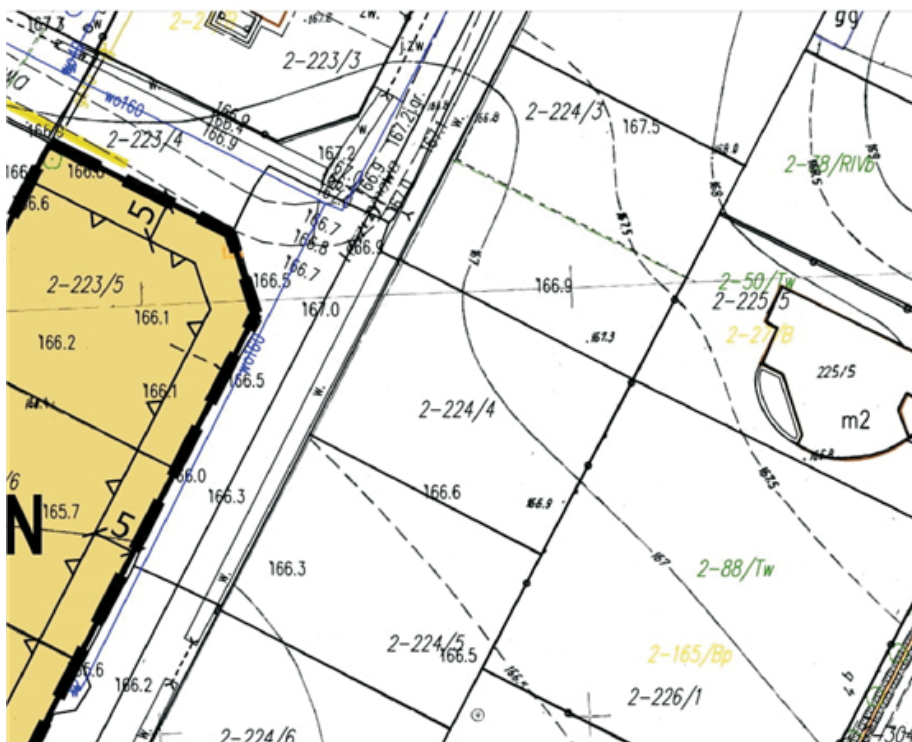


GRANICA OB  
OBJĘTEGO P

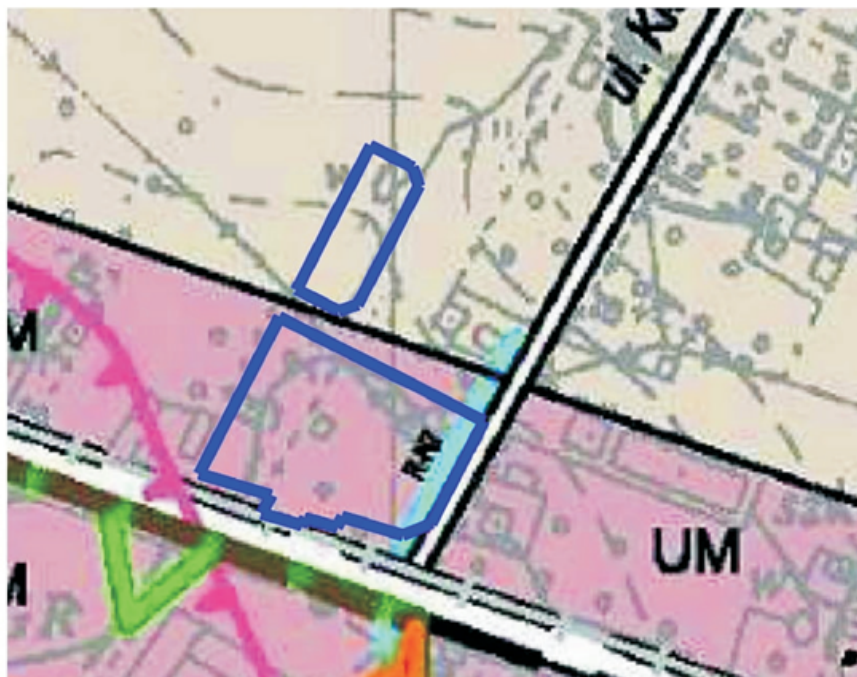
# PROJEKTOWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI O DŁĄŻENIĄ I LESZCZYNOWĄ ORAZ KLONOWĄ I LUTC



WNIEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH  
D PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"

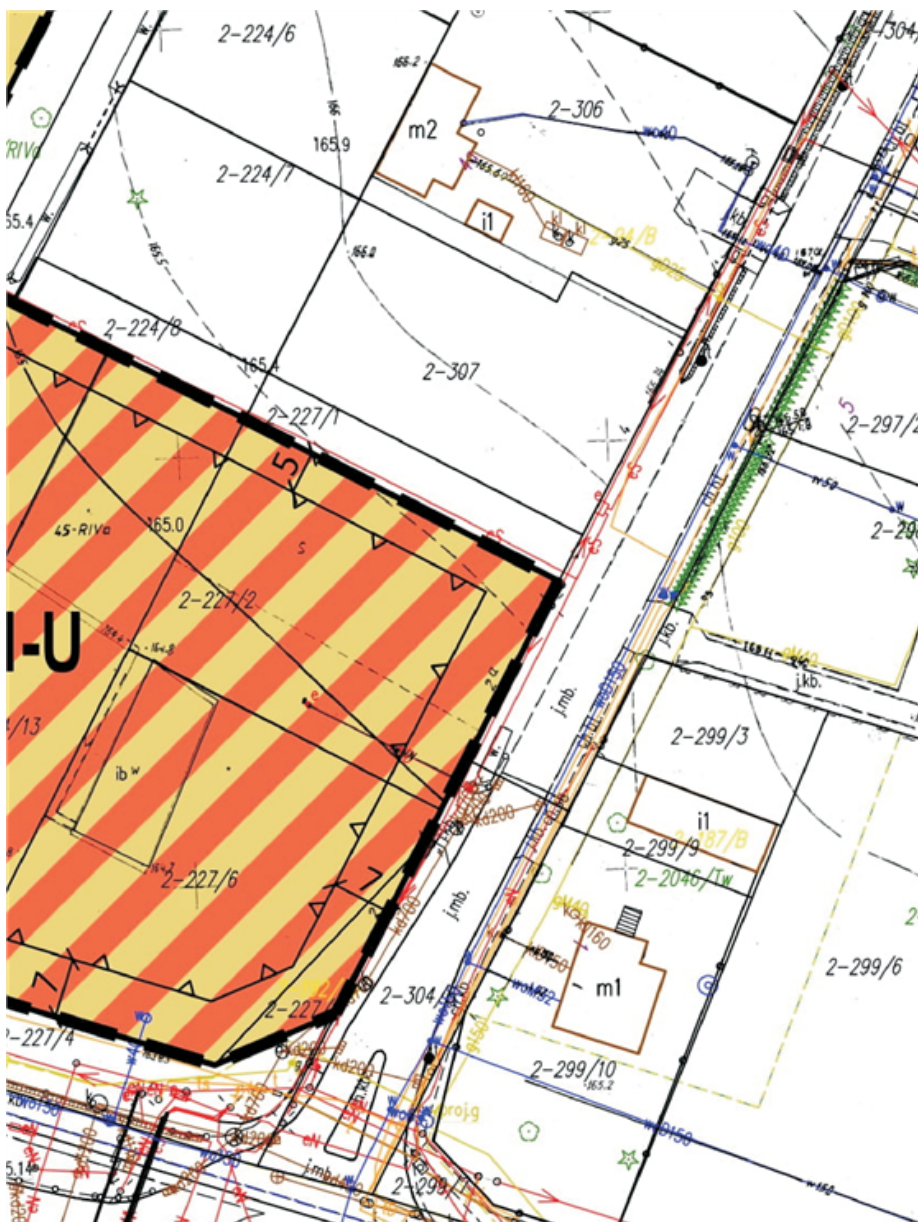






|      |                                                                                                                               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MN   | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                                                                                  |
| UM   | TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ                                                                            |
| L*   | TERENY DROG ISTNIEJĄCYCH WRAZ Z KLASĄ DROGI:<br>L* DROGA KLASY LOKALNEJ<br>Z* DROGA KLASY ZBIÓRCZEJ<br>G* DROGA KLASY GŁÓWNEJ |
| ---  | GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH                                                                                                  |
| ---  | LINIA TRAMWAJOWA                                                                                                              |
| OW   | GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "OW"                                                                                    |
| MPZP | GRANICE PROJEKTOWANYCH OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU                                                                        |
| MPZP | GRANICE OBSZARÓW WSKAZANYCH DO OBJĘCIA MPZP                                                                                   |
| ---  | TERENY RZEK, CIEKÓW WODNYCH,<br>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/120/25  
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim  
z dnia 6 listopada 2025 r.  
Zalacznik2.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**