

MIASTO
KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
POWIAT PABIANICKI – WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

PLAN OGÓLNY MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI UZASADNIENIE

BURMISTRZ KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO

Urząd Miejski w Konstancynie Łódzkim

ul. Zgierska 2

95-050 Konstancynów Łódzki

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI – CZĘŚĆ GRAFICZNA:

1. WIZUALIZACJA DANYCH PRZESTRZENNYCH PLANU OGÓLNEGO MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO – ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I ŚRODOWISKO KULTUROWE
3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO – ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ

<i>Opracowanie:</i>	PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA MONDRA® design Łukasz Woźniak  ul. Długa 21, 95-030 Rzgów ul. Prez. Gabriela Narutowicza 37 lok. 4D, 90-125 Łódź +48 (42) 630 01 59 +48 502 568 968 +48 502 594 688 NIP: 728 255 84 25 REGON: 100540236 info@mondraesign.pl lukasz.wozniak@mondraesign.pl www.mondraesign.pl
<i>Skład zespołu autorskiego i projektowego:</i>	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak – główny projektant urbanista mgr gospodarki przestrzennej Alicja Anna Woźniak – projektant urbanista mgr gospodarki przestrzennej Michał Kubiak – projektant urbanista
<i>Miejsce i data opracowania:</i>	Łódź, sierpień 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE I PODSTAWA PRAWNA	4
1.1. Podstawa i zakres planu ogólnego gminy jako aktu planowania przestrzennego	4
1.2. Zakres uzasadnienia do planu ogólnego gminy	6
1.3. Obowiązek cyfryzacji aktów planowania przestrzennego	7
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO – WYTYCZNE STRATEGICZNE ORAZ REGIONALNYCH AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO	9
2.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	9
2.1.1. Cele strategiczne rozwoju	9
2.1.2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Konstancynów Łódzki	10
2.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	12
2.2.1. Cele zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego	12
2.2.2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością - uwzględnione w obowiązującym planie zagospodarowania województwa	15
2.3. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	16
3. PRZYCZYNNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	22
3.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	22
3.2. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)	28
3.3. BILANS TERENÓW MIESZKANIOWYCH	31
3.3.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	31
3.3.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	34
3.3.3. Wyniki bilansu – podsumowanie obliczeń dotyczących warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	38
3.4. OBSZARY FAKULTATYWNE W STRUKTURZE PLANU OGÓLNEGO GMINY	39
3.4.1. Obszar zabudowy śródmiejskiej – delimitacja i przyczyny wyznaczenia	39
3.4.2. Obszar dostępności infrastruktury społecznej	42
3.5. KATALOG STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ	42
3.5.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	43
3.5.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	47
3.5.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)	58
3.6. KATALOG STREF KIERUNKOWYCH	59
3.6.1. Strefy usługowe (SU)	60
3.6.2. Strefy gospodarcze (SP)	67
3.6.3. Strefy produkcji rolniczej (SR)	70
3.6.4. Strefy infrastrukturalne (SI)	72
3.6.5. Strefy zieleni i rekreacji (SN)	73
3.6.6. Strefy cmentarzy (SC)	75

3.6.7. Strefy otwarte (SO)-----	76
3.6.8. Strefy komunikacyjne (SK)-----	79
3.7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA – OBIEKTY PRZESTRZENNE WARUNKUJĄCE STRUKTURĘ PLANU OGÓLNEGO-----	80
3.7.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny -----	81
3.7.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału -----	81
3.7.3. Obszary gruntów zmeliorowanych -----	83
3.7.4. Tereny, na których występują ruchy masowe oraz zagrożone ruchami masowymi -----	84
3.7.5. Zaopatrzenie ludności w wodę pitną -----	84
3.7.6. Tereny górnicze i obszary górnicze z filarami ochronnymi-----	87
3.7.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węglu i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji -----	87
3.7.8. Obszary uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej -----	87
3.7.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej -----	88
3.7.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne-----	95
3.7.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne-----	96
3.7.12. Obszary ograniczonego użytkowania (OOU) -----	96
3.7.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji -----	96
3.7.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji-----	97
3.7.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją -----	97
3.7.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne -----	97
3.7.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej----	99
3.7.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego-----	100
3.8. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU -----	100
3.8.1. Infrastruktura społeczna -----	100
3.8.2. Infrastruktura transportowa -----	102
3.8.3. Energetyka miejska i systemy przesyłowe -----	108
3.8.4. Pozostałe obiekty infrastruktury technicznej -----	109
3.9. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST.1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA -----	109
4. SPISY FIGUR ZAWARTYCH W TEKŚCIE-----	111

1. WPROWADZENIE I PODSTAWA PRAWNA

1.1. Podstawa i zakres planu ogólnego gminy jako aktu planowania przestrzennego

Plan ogólny gminy został wprowadzony do polskiego porządku prawnego na mocy przepisów 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 ze zm.). Dokument ten jest sporządzany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”, oraz następujących rozporządzeń wykonawczych:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zmienionego rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775), rozporządzeniem Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 9 grudnia 2025 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1767) oraz rozporządzeniem Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 19 czerwca 2026 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 826);
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnień zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);
- rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbioru danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916), zmienionego rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2409).

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego i stanowi jeden z aktów planowania przestrzennego gminy¹, sporządzanym dla obszaru administracyjnego gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Plan ogólny miasta Konstancynów Łódzki został sporządzony w związku z podjęciem **uchwały nr LXXV/659/24 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Planu ogólnego miasta Konstancynów Łódzki”**. Granice obszaru objętego planem ogólnym wyznaczają granice administracyjne miasta. W granicach miasta nie znajdują się obszary wyłączone z opracowania planu ogólnego. Granice administracyjne, stanowiące granice aktu planowania przestrzennego, pozyskano z Państwowego Zasobu Geodezyjnego

¹ Zgodnie z art. 2 pkt 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez „akt planowania przestrzennego” należy rozumieć plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwałę ustalającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, audyt krajobrazowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa.

i Kartograficznego. Zostały one udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach (licencja nr GK.6642.3187.2024_1008_P).

Plan ogólny gminy uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego i miejscowego planu rewitalizacji. Ustalenia planu ogólnego uwzględnia się również przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu wejścia w życie planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki, zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw, utraci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki. Studium to zostało zatwierdzone uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki, wprowadzającą zmiany fragmentaryczne do dokumentu przyjętego uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r.

Struktura planu ogólnego gminy jako aktu planowania przestrzennego:

Zgodnie z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Są one określone zamkniętym katalogiem stref, wskazanym w art. 13c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla każdej ze stref ustala się profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące gminne standardy urbanistyczne. Profile funkcjonalne (podstawowe i dodatkowe) są bezpośrednio powiązane z klasami przeznaczenia terenu ustalonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Gminne standardy urbanistyczne ustala się zgodnie z poniższą tabelą.

Tab. 1. Podstawowa struktura planu ogólnego gminy – katalog stref planistycznych i gminne standardy urbanistyczne

Lp.	Podstawowy katalog stref planistycznych		Gminne standardy urbanistyczne				
	Symbol literowy	Nazwa strefy	minimalny wskaźnik PBC*	minimalny udział PBC	maksymalna naziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	+ > 30%	+	+	+	+
2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	+ > 30%	+	+	+	+
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	+ > 30%	+	+	+	+
4.	SU	strefa usługowa	+ > 30%	+	+	+	+
5.	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	+ > 30%	+	+	+	+
6.	SP	strefa gospodarcza	+ > 20%	+	+	+	+

7.	SR	strefa produkcji rolniczej	+ > 30%	+	+	+	+
8.	SI	strefa infrastrukturalna	+ > 20%	+	+ / -	+ / -	+ / -
9.	SN	strefa zieleni i rekreacji	+ > 50%	+	+ / -	+ / -	+ / -
10.	SC	strefa cmentarzy	+ > 30%	+	+ / -	+ / -	+ / -
11.	SG	strefa górnictwa	-	+ / -	+ / -	+ / -	+ / -
12.	SO	strefa otwarta	-	+ / -	+ / -	+ / -	+ / -
13.	SK	strefa komunikacyjna**	-	+ / -	+ / -	+ / -	+ / -
Oznaczenia przyjęte w tabeli:							
*PBC		powierzchnia biologicznie czynna					
+		wskaźnik ustalany obligatoryjnie					
+ / -		wskaźnik ustalany fakultatywnie					
-		wskaźnika nie ustala się					

**** Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona liniami rozgraniczającymi teren.**

Źródło: opracowanie własne na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Fakultatywnie w planie ogólnym gminy można określić:

- obszary uzupełnienia zabudowy – dla obszarów nie objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako podstawa prawna decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- obszar zabudowy śródmiejskiej – zależnie od uwarunkowań rozwoju przestrzennego;
- gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej – zapewniające dostęp w szczególności do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

1.2. Zakres uzasadnienia do planu ogólnego gminy

Zgodnie z art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego gminy sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Uzasadnienie sporządza się wraz z projektem planu ogólnego, jednak nie stanowi ono części aktu planowania przestrzennego. **Uzasadnienie planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki składa się z niniejszej części tekstowej oraz części graficznej**, obejmującej załączniki stanowiące prezentację graficzną danych przestrzennych planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki, w tym stref planistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy.

Rys. 1. Wizualizacja danych przestrzennych planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki;

Rys. 2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Konstantynów Łódzki – środowisko przyrodnicze i środowisko kulturowe;

Rys. 3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki – lokalizacja obiektów infrastruktury społecznej, komunikacyjnej i technicznej.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Część graficzną uzasadnienia projektu planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) **danych przestrzennych** tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (lokalizację przestrzenną stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy);
- 2) **granic działek ewidencyjnych** pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.);
- 3) **obiektów przestrzennych** w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ww. ustawy, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego gminy sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki sporządzono w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000 (EPSG: 2177), w skali planu ogólnego tj. 1:10 000.

1.3. Obowiązek cyfryzacji aktów planowania przestrzennego

Plan ogólny miasta Konstantynów Łódzki został sporządzony w formie danych przestrzennych – dane APP dla planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki (format *.gml), utworzonych w państwowym systemie odniesień przestrzennych PL-2000 (EPSG:2177), z wykorzystaniem narzędzi GIS. W pracach wykorzystano dedykowaną do sporządzania aktów planowania przestrzennego wtyczkę APP2, wskazaną przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii do sporządzania danych przestrzennych aktów planowania przestrzennego.

Powyższe stanowi działanie w zakresie cyfryzacji planowania przestrzennego. Przepisy art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładają na organy wydające akty planowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych planistycznych. Pełne regulacje dotyczą planów ogólnych i obowiązują one od 24 września 2023 r.

Obecnie dane przestrzenne dla aktów planowania przestrzennego (dane APP) tworzy się dla następujących dokumentów: plan zagospodarowania przestrzennego województwa, plan ogólny gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zintegrowany plan inwestycyjny, miejscowy plan rewitalizacji oraz miejscowy plan odbudowy. W zbiorze danych przestrzennych dla planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki są gromadzone dane, które obejmują następujące obiekty przestrzenne, zgodnie z art. 67a ust. 3 i 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. akt planowania przestrzennego (zasięg przestrzenny);
2. strefy planistyczne;
3. obszar zabudowy śródmiejskiej;
4. obszary uzupełnienia zabudowy.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO – WYTYCZNE STRATEGICZNE ORAZ REGIONALNYCH AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

2.1.1. Cele strategiczne rozwoju

Zgodnie z art. 13b pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy oraz ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Obowiązek uwzględnienia w planie ogólnym ustaleń strategii rozwoju gminy, zawierającej politykę przestrzenną, ma zastosowanie do planów ogólnych sporządzanych na podstawie przepisów obowiązujących od dnia 1 lipca 2025 r. i nie dotyczy pierwszej edycji planów ogólnych sporządzanych w okresie przejściowym.

Miasto Konstantynów Łódzki jest na etapie przygotowywania dokumentu strategicznego. Projekt Strategii rozwoju Konstantynowa Łódzkiego na lata 2026–2035 został poddany partycypacji społecznej (dane na czas sporządzenia projektu planu ogólnego). Poniżej przedstawiono główne założenia strategiczne określone w projekcie Strategii.

Wizja rozwoju Konstantynowa Łódzkiego:

Nowoczesne i zielone miasto Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego, efektywnie łączące tradycję z innowacją. Dzięki atrakcyjnemu położeniu, wysokiej jakości usługom publicznym i efektywnemu zarządzaniu przestrzenią jest miejscem przyjaznym do życia dla mieszkańców, atrakcyjnym dla inwestorów i odpowiedzialnym wobec środowiska. Miasto aktywnie wykorzystuje potencjał cyfrowej transformacji i współpracy metropolitarnej, wzmacniając swoją pozycję jako dynamiczne centrum lokalnej przedsiębiorczości i integracji społecznej.

Misja rozwoju miasta opiera się na następujących wartościach: **zrównoważony i nowoczesny rozwój miasta, wysoka jakość życia mieszkańców, wsparcie lokalnej przedsiębiorczości oraz zadbane, harmonijne i przyjazne środowisko przestrzeni.**

Cel horyzontalny, ukierunkowany na wzmocnienie współpracy międzysektorowej i międzyinstytucjonalnej oraz na podnoszenie efektywności zarządzania miastem: *Wzmocnienie potencjału instytucjonalnego samorządu poprzez rozwój kompetencji, cyfryzację procesów zarządzania, współpracę międzysektorową i metropolitarną oraz skuteczne pozyskiwanie środków zewnętrznych.*

Cele strategiczne:

WYMIAR SPOŁECZNY	
1.	Podniesienie jakości życia mieszkańców Konstantynowa Łódzkiego poprzez rozwój usług publicznych, wzmocnienie kapitału społecznego oraz tworzenie przyjaznych i bezpiecznych warunków do życia i integracji międzypokoleniowej.
WYMIAR GOSPODARCZY	
2.	Wzmocnienie konkurencyjności i odporności gospodarki Konstantynowa Łódzkiego poprzez rozwój przedsiębiorczości, tworzenie przyjaznych warunków dla inwestorów oraz wykorzystywanie potencjału metropolitarne.
WYMIAR PRZESTRZENNY	
3.	Kształtowanie zrównoważonej, funkcjonalnej i estetycznej przestrzeni Konstantynowa Łódzkiego poprzez porządkowanie struktury zabudowy, rewitalizację obszarów miejskich oraz rozwój nowoczesnej infrastruktury transportowej i technicznej.
WYMIAR KLIMATYCZNO-ŚRODOWISKOWY	
4.	Poprawa jakości środowiska i zwiększenie odporności miasta na zmiany klimatu poprzez rozwój zielono-błękitnej infrastruktury, racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi i wspieranie postaw proekologicznych mieszkańców.

Ryc. 1. Poziom celów strategicznych Konstantynowa Łódzkiego

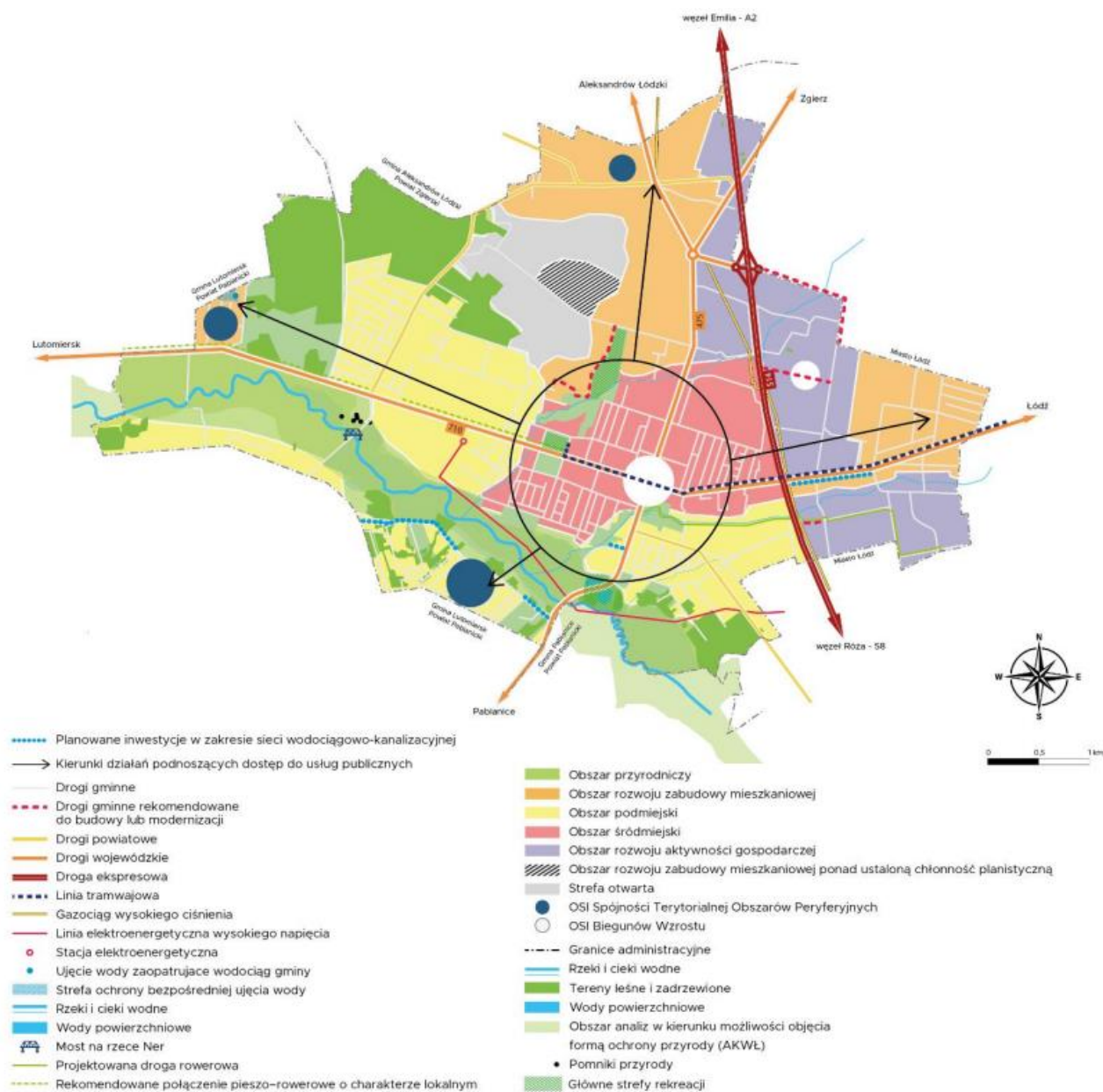
Źródło: projekt Strategii rozwoju gminy Konstantynów Łódzki na lata 2026–2035.

2.1.2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Konstantynów Łódzki

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze względu na miejski charakter jednostki obejmującej jeden ośrodek osadniczy, został opracowany w oparciu o wewnętrzne zróżnicowanie funkcjonalno-przestrzenne miasta. Obejmuje m.in. obszar centralny, tereny mieszkaniowe, strefy aktywności gospodarczej oraz obszary zieleni i powiązania zewnętrzne. Przyjęty model utrzymuje wyraźny podział między centralną, intensywnie zagospodarowaną częścią miasta oraz otaczającymi ją terenami. Układ przestrzenny Konstantynowa Łódzkiego ma formę pasową, silnie powiązaną z głównymi ciągami komunikacyjnymi, co determinuje jego kierunki urbanizacji i lokalizację aktywności gospodarczej. Uwzględniając zdiagnozowane uwarunkowania przestrzenne Konstantynowa Łódzkiego, w tym istniejące zagospodarowanie przestrzeni oraz przebieg głównych sieci infrastrukturalnych i komunikacyjnych, obszar miasta podzielono na strefy strukturalno-przestrzenne: strefę rozwoju zabudowy mieszkaniowej, strefę rozwoju aktywności gospodarczej, strefę śródmiejską, strefę powiązań przyrodniczych i strefę podmiejską. Ustalono również, że system powiązań przyrodniczych stanowi jeden z kluczowych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, warunkujący zachowanie równowagi środowiskowej oraz jakość życia mieszkańców. Do głównych elementów sieci hydrograficznej miasta należą: rzeka Ner oraz jej dopływy rzeka Łódka i rzeka Jasieniec.

W zakresie ustaleń i rekomendacji dotyczących kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w ramach strategii rozwoju planuje się wzmocnienie potencjału rozwojowego gminy poprzez konsekwentne kształtowanie ładu przestrzennego oraz racjonalnej struktury użytkowania

terenów. Główne założenia to: harmonijny rozwój zabudowy, porządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ograniczenie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy. Równolegle będzie rozwijany system infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.



Ryc. 2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Konstancynowa Łódzkiego (MSFP)

Źródło: projekt Strategii rozwoju gminy Konstancin Łódzki na lata 2026–2035.

Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej są nieodłącznym elementem strategii rozwoju miasta, wynikającym wprost z ustawy o samorządzie gminnym. Polityka przestrzenna Konstancynowa Łódzkiego będzie ukierunkowana na tworzenie warunków sprzyjających wzmocnieniu jego konkurencyjności i atrakcyjności, przy jednoczesnej poprawie jakości życia mieszkańców. Działania te będą prowadzone z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, zakładających równowagę pomiędzy aktywnością gospodarczą, potrzebami społecznymi, a ochroną środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

2.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

2.2.1. Cele zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego został przyjęty wraz z planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 4915). Plan zagospodarowania przestrzennego województwa (Tom 1 opracowania) określa 9 stref działań, dla których wyznacza cele szczegółowe oraz kierunki rozwoju przestrzennego. Wizja rozwoju województwa 2030+ została sformułowana w następujący sposób: region spójny terytorialnie i wizerunkowo, kreatywny i konkurencyjny w skali kraju i Europy, wyróżniający się atrakcyjnością inwestycyjną i wysoką jakością życia.

Obszary funkcjonalne województwa łódzkiego

Województwo łódzkie na podstawie wytycznych Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju – KPZK 2030² wyznaczyło tzw. „obszary funkcjonalne” – ponadregionalne (obligatoryjne) oraz regionalne (fakultatywne). W obszarze województwa zgodnie z Planem zagospodarowania województwa łódzkiego wyznaczono 1 obszar funkcjonalny o znaczeniu ponadregionalnym (Miejski Obszar Funkcjonalny Łodzi – MOF Łodzi) oraz 20 obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym (Miejskie obszary funkcjonalne miast powiatowych).

Granice Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi są zgodne z granicami wskazanymi w Strategii rozwoju województwa łódzkiego, przyjętej uchwałą nr XXXIII/644/13 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 lutego 2013 r. Stanowi on przestrzeń realizacji zintegrowanej polityki rozwoju w ujęciu funkcjonalno-terytorialnym na poziomie regionalnym. Miasto Konstantynów Łódzki znajduje się w jego zasięgu. Strukturalnie MOF Łodzi jest obszarem silnie powiązanym funkcjonalno-przestrzennie. Trzon obszaru stanowi aglomeracja łódzka, która obejmuje obszary wzajemnie powiązane funkcjonalno-przestrzennie: Łódź (jako centrum układu) oraz ośrodki: Zgierz, Ozorków, Aleksandrów Łódzki, Konstantynów Łódzki, Lutomiersk, Pabianice, Rzgów, Tuszyn, Stryków, Głowno, Brzeziny i Koluszki. Poza Łodzią największymi miastami tego obszaru są Zgierz i Pabianice. W następnej grupie znajdują się miasta: Aleksandrów Łódzki, Ozorków i Konstantynów Łódzki. Najmniejszymi pod względem liczby ludności są Stryków i Rzgów.

Konstantynów Łódzki stanowi zaplecze mieszkaniowe Łodzi, jednak **w strukturze MOF Łodzi pełni rolę ośrodka lokalnego – wielofunkcyjnego**. Ośrodki wielofunkcyjne to także: Koluszki, Ozorków, Tuszyn, Głowno i Brzeziny. Stanowią one centra obsługujące podmiejskie obszary mieszkaniowo-rekreacyjne i stanowią zaplecze przemysłowo-usługowe dla obszarów wiejskich. W większości, w tym Konstantynów Łódzki, stanowiły one ośrodki o prognozowanym wzroście liczby mieszkańców w ramach diagnozy MOF Łodzi.

² Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju przyjęta uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, uchylona przepisami ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 1378);

Konstantynów Łódzki został również wskazany jako obszar o przeszacowanej chłonności planowanych terenów mieszkaniowych w kontekście procesów demograficznych. Jednocześnie stanowi on ośrodek o **dużym potencjale gospodarczym, naukowym, akademickim oraz ważne zaplecze mieszkaniowe dla Łodzi.**

Ważnym elementem ładu przestrzennego i krajobrazu miast MOF Łodzi, bezpośrednio związanym z dziedzictwem kulturowym i tożsamością mieszkańców, są XIX-wieczne obszary przemysłowe. Największe koncentracje zdegradowanych obszarów przemysłowych, zdiagnozowano w Zgierzu, Ozorkowie, Aleksandrowie Łódzkim oraz **Konstantynowie Łódzkim.** Miasto Konstantynów Łódzki jest ośrodkiem wskazanym do zintegrowanych działań rewitalizacyjnych w ośrodkach historycznych o randze lokalnej, przy jednoczesnym kształtowaniu nowych terenów zieleni.

W Planie zagospodarowania Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi przyjęto 4 cele szczegółowe, wpływające na wzrost atrakcyjności osadniczej obszaru. Osiągnięcie tych celów, w założeniu dokumentu, jest kluczowe dla kształtowania spójnego, dynamicznego i konkurencyjnego obszaru metropolitalnego Łodzi.

Cele szczegółowe MOF Łodzi:

1. MOF Łodzi o zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych, ukształtowanych zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

W zakresie tego celu wskazano m.in.:

- rewaloryzację obszarów zdegradowanych w pozostałych ośrodkach miejskich z koncentracją zdegradowanych terenów mieszkaniowych i przemysłowych, co dotyczy miast: Ozorków, Aleksandrów Łódzki, Konstantynów Łódzki.

2. MOF Łodzi spójny wewnętrznie o efektywnych powiązaniach infrastrukturalnych gwarantujących wysoką dostępność zewnętrzną i wewnętrzną.

W zakresie tego celu wskazano m.in.:

- rozwój i budowę zintegrowanych węzłów przesiadkowych na obszarze MOF Łodzi – Ozorków Nowe Miasto, Zgierz Północ, Stryków, Głowno, Pabianice Północ, Rzgów, Tuszyń, Brzeziny, Aleksandrów Łódzki, Konstantynów Łódzki;
- modernizację stacji gazowych wysokiego ciśnienia na tzw. obwodnicy Łodzi (Zgierz, Szczecińska, Konstantynów Łódzki, Smulsko, Szynkielew, Pabianice, Rzgów, Konstancyna, Olechów, Brzezińska);
- rozbudowę dystrybucyjnych systemów gazowych w zasięgu istniejącego systemu;
- rozbudowę dystrybucyjnych systemów ciepłowniczych;
- budowę linii napowietrznych 110 kV Lutomiersk – Konstancyna (Konstantynów Łódzki);
- budowę stacji 110 kV/15 kV: Srebrna (Konstantynów Łódzki).

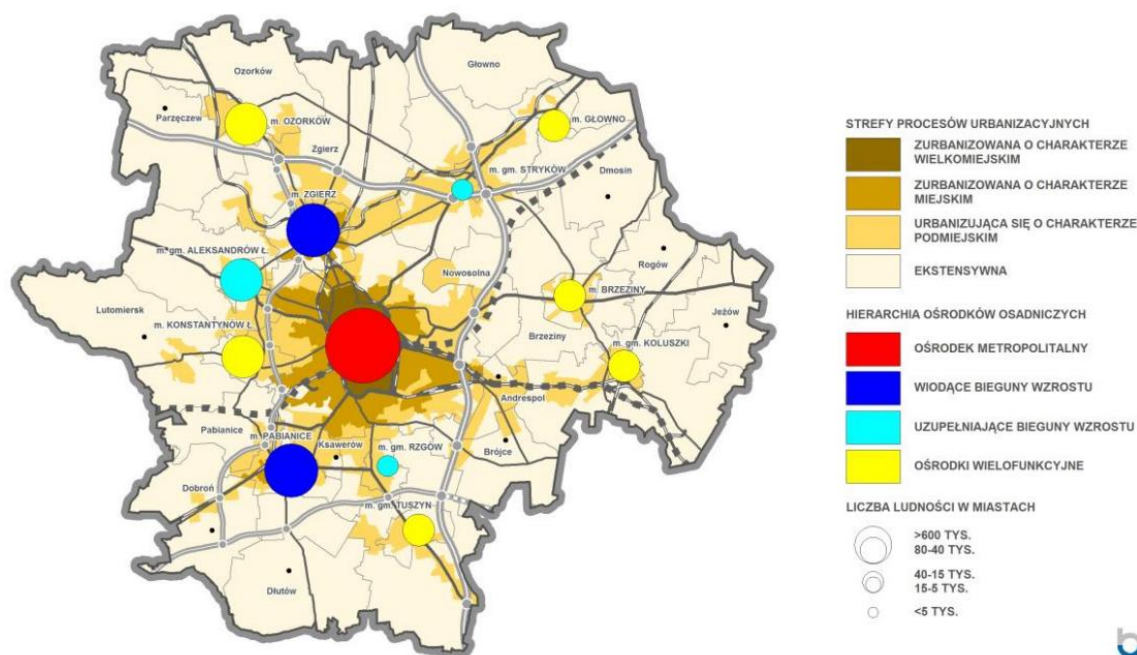
3. MOF Łodzi o wysokiej jakości przestrzeni życia, ukształtowanej z poszanowaniem historycznych struktur industrialnych i dbałością o zielono – niebieską infrastrukturę.

W zakresie tego celu wskazano m.in.:

- zachowanie istniejącego arealu terenów zieleni, a także przeprowadzenie bieżących prac utrzymaniowych lub rewaloryzacyjnych na terenach zieleni w miastach MOF Łodzi: Aleksandrów Łódzki, Brzeziny, Głowno, Koluszki, Konstantynów Łódzki, Łódź, Ozorków, Pabianice, Rzgów, Stryków, Tuszyń, Zgierz;
 - wzmocnienie systemu retencjonowania wód, w tym budowa zbiornika Bechcice Konstantynów;
 - rozbudowę i poprawę jakości bazy noclegowej oraz bazy rekreacyjno-sportowej.
- 4. MOF Łodzi awangardy, wiedzy i innowacji, o przestrzeni atrakcyjnej dla rozwoju funkcji metropolitarnych.**

W zakresie tego celu uwzględniono m.in.:

- rozwój placówek naukowo-badawczych w Konstantynowie Łódzkim i Rogowie;
- tworzenie innowacji dedykowanych branżom strategicznym dla gospodarki obszaru, w tym w pozostałych ośrodkach MOF Łodzi sektora specjalizacji gospodarczych: Ozorków, Konstantynów Łódzki, Ksawerów, Koluszki.



Ryc. 3. Hierarchia ośrodków osadniczych MOF Łodzi

Źródło: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego 2030+ oraz Plan zagospodarowania miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi, Tom 2 – Plan zagospodarowania MOF Łodzi.

2.2.2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością - uwzględnione w obowiązującym planie zagospodarowania województwa

Plan ogólny gminy powinien uwzględniać inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością. W odniesieniu do miasta Konstantynów Łódzki inwestycje te zostały uwzględnione w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, przyjętym uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego wskazuje trzy zadania stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przewidziane do realizacji na obszarze miasta Konstantynów Łódzki. Spośród nich jedno zadanie zostało zrealizowane, a jedno jest w trakcie realizacji, zgodnie z poniższą tabelą.

Tab. 2. Wykaz inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przewidziane do realizacji w obszarze Konstantynowa Łódzkiego według Planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Lp.	Nazwa przedsięwzięcia	Cele, kierunki działań, działania			Dokumenty
		Cel szczegółowy	Kierunek działań	Działanie	
KOMUNIKACJA					
14.	Budowa zachodniej obwodnicy Łodzi S14 (INWESTYCJA ZAREALIZOWANA)	II IV	II.1 IV.3	II.1.1 IV.3.1	SOR, POIiŚ, KPZK, KT, PBDK
TRANSPORT					
44.	Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 710 na odcinku Konstantynów Łódzki - Warta	II	II.1	II.1.3	WPF
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA					
93.	Dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków do wymogów dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczalni ścieków komunalnych w aglomeracji (W REALIZACJI)	III	III.6	III.6.1	POIiŚ, KPOŚK

Oznaczenia skrótów:

KPZK- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030;

KPOŚK - Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych;

KT- Kontrakt Terytorialny dla Województwa Łódzkiego;

POIiŚ - Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko;

SOR- Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.);

WPF - Wieloletni Plan Finansowy;

Źródło: opracowanie własne na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, Tom III, uchwała nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Ustalenia planu ogólnego:

Zachodnia obwodnica Łodzi S14 stanowi zrealizowaną inwestycję celu publicznego. W ramach ustaleń planu ogólnego została objęta strefą komunikacyjną (SK). Wzdłuż drogi ekspresowej nie ustanowiono obszarów ograniczeń, które wymagałyby uwzględnienia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta na poziomie planu ogólnego. Droga wojewódzka nr 710 również została objęta strefą komunikacyjną w zatwierdzonych liniach rozgraniczających drogę. System kanalizacyjny miasta jest w dalszej rozbudowie i modernizacji w celu zapewnienia odpowiedniej jakości infrastruktury komunalnej.

2.3. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy jest dokumentem sporządzanym obligatoryjnie przez samorząd województwa. Jego celem jest identyfikacja krajobrazów, w tym także krajobrazów priorytetowych, występujących na całym obszarze województwa, określenie ich cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości. Określa on również rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu, w tym w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną.

Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego został przyjęty uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego i wszedł w życie 1 lipca 2025 r. Przyjęcie tego aktu prawnego jest elementem wdrażania Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. W ramach audytu krajobrazowego w województwie łódzkim wydzielono 1281 jednostek krajobrazowych, z których większość to krajobrazy równinne. Zostały one sklasyfikowane według następujących grup: krajobrazy przyrodnicze, krajobrazy przyrodniczo-kulturowe, krajobrazy kulturowe.

W granicach miasta Konstantynów Łódzki wyróżniono następujące typy i podtypy krajobrazów:

A. Krajobrazy przyrodnicze:

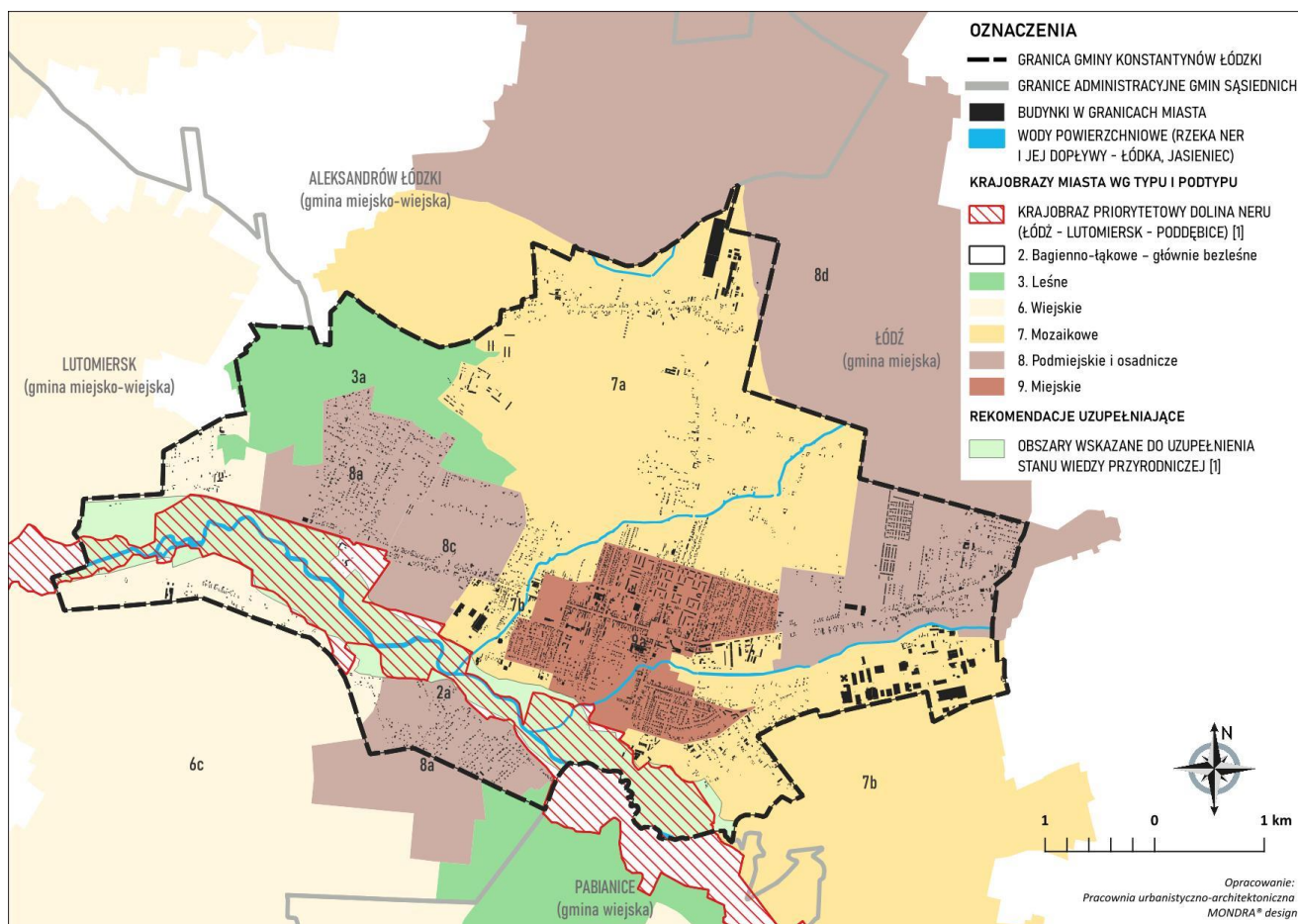
- 2a – bagienno-łąkowe z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (1 wydzielenie);
- 3a – leśne z przewagą siedlisk borowych (2 wydzielenia).

B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe:

- 6c – wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (2 wydzielenia);
- 7a – mozaikowe z przewagą terenów porolnych (1 wydzielenie);
- 7b – mozaikowo-podmiejskie (2 wydzielenia);
- 8a – podmiejskie i osadnicze oraz leśno-osadnicze o charakterze willowym (2 wydzielenia);
- 8c – podmiejskie i osadnicze – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (1 wydzielenie);
- 8d – podmiejskie i osadnicze – zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolnych (1 wydzielenie).

C. Krajobrazy kulturowe:

- 9a – miejskie – miejscowości z zachowanym układem historycznym (1 wydzielenie).



Ryc. 4. Rekomendacje i wnioski z Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, przyjętego uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.

W granicach miasta Konstancin Łódzki wyodrębniono **krajobraz priorytetowy Dolina Neru (Łódź – Lutomiersk – Poddębice)** o kodzie jednostki: 10-318.19-28. Stanowi on krajobraz przyrodniczy i kulturowy (grupa A), bagienno-łaskowy – głównie bezleśny (typ 2) z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (podtyp 2a). Został on wyznaczony w granicach gmin: Poddębice, Zadim, m. Łódź, Lutomiersk, Dalików, Pabianice, Wartkowice i Konstancin Łódzki. Jego powierzchnia całkowita wynosi 5 462,06 ha, z czego ok. 205,70 ha znajduje się na terenie miasta Konstancin Łódzki.

Wyróżniającym się elementem krajobrazu decydującym o walorach przyrodniczych na tym obszarze są doliny Neru wraz z terenami zalewowymi i łąkami będącymi ostoją licznych gatunków ptaków. Na obszarze występują m. in. siedliska łąk wilgotnych tj. zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, ziołorośla nadrzeczne, niżowe świeże łąki użytkowane ekstensywnie, murawy kserotermiczne, starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne oraz zalewane muliste brzoza rzek. niespełna 70% powierzchni krajobrazu to pastwiska i łąki, niecałe 20% stanowią grunty orne, a pozostałe tereny to lasy, sady i plantacje, wody, obszary podmokłe, obszary zabudowane oraz inne.

Tab. 3. Wykaz krajobrazów priorytetowych

Lp.	Grupa krajobrazów	Typ krajobrazu	Kod. Podtyp krajobrazu	Nazwa krajobrazu priorytetowego
1.	A. KRAJOBRAZY PRZYRODNICZE, KULTUROWE (ZAZWYCZAJ EKSTENSYWNIE) UŻYTKOWANE	2. Bagiennie-łąkowe – głównie bezleśne	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	Dolina Neru (Łódź – Lutomiersk – Poddębice) Kod jednostki: 10-318.19-28

Źródło: opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, część 5. Krajobrazy priorytetowe.

Fizjonomię tego krajobrazu tworzy dolina Neru, gdzie przeważa krajobraz zalewowy, z łąkami i terenami podmokłymi. Krajobraz kulturowy jest związany m.in. z rozwijającym się w dolinie Neru osadnictwem wczesnośredniowiecznym. Rzeka stanowiła istotny element historycznego szlaku handlowego, przy którym lokowało się osadnictwo.

Na obszarze miasta Konstantynów Łódzki nie wskazano elementów widokowo-kompozycyjnych do ochrony, w tym punktów widokowych i akcentów krajobrazowych. Miasto znajduje się również poza strefami ochrony w ramach krajobrazu priorytetowego Dolina Neru.

Ogólne rekomendacje i wnioski:

- Obszary wskazane do objęcia formami ochrony przyrody: nie określa się;
- Obszary objęte formami ochrony przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony: nie określa się;
- Obszary wskazane do objęcia formami ochrony zabytków: nie określa się;
- Obszary wskazane do uzupełnienia stanu wiedzy: przeprowadzenie analiz w kierunku możliwości objęcia formą ochrony przyrody, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.).

Tab. 4. Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów – poziom lokalny (gminny)

Rekomendacje i wnioski Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego
1. Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:
– kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej; – dopuszczenie funkcji turystycznej i rolnej; – utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego; – zapewnienie naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach, ze szczególnym uwzględnieniem terenów podmokłych;

Rekomendacje i wnioski Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego

- ograniczanie działań powodujących fizyczną i chemiczną degradację siedlisk przyrodniczych, w tym prowadzących do długotrwałego obniżenia poziomu wód gruntowych;
- zapobieganie niekorzystnym zmianom jakościowym i ilościowym w drzewostanach;
- ochrona i kształtowanie stref ekotonowych pomiędzy różnymi rodzajami ekosystemów, szczególnie w miejscach narażonych na zwiększoną antropopresję, m.in. na obrzeżach lasów oraz wzdłuż cieków wodnych;
- prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach, w celu zapobiegania sukcesji na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne przez zbiorowiska zaroślowe oraz leśne;
- ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt) – dopuszcza się wprowadzanie systemów ogrodzeniowych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej np. kwaterowy wypas zwierząt, ogradzanie plantacji krzewów jagodowych, systemy ogrodzeniowe służące zabezpieczeniu nasadzeń drzew i krzewów, tworzeniu stref buforowych i wprowadzaniu rozwiązań z obszaru agroleśnictwa, systemów leśno-pastwiskowych (sylwopastoralizmu) i rolnictwa regeneratywnego;
- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej z uwzględnieniem zachowania trwałości lasów oraz wszystkich jego funkcji (w tym ekosystemowych, przyrodniczych i społecznych), w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach;
- zakaz eksploatacji torfu;
- prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach, w tym zapewnienie drożności w ciekach wodnych umożliwiającej swobodną migrację organizmów;
- dążenie do utrzymania łąk o charakterze ekstensywnym oraz zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw, z zaleceniem ograniczania wielkoobszarowych upraw monokulturowych roślin wysokich wpływających na obniżenie walorów ekspozycji widokowych;
- zachowanie zadrzewień, m.in. śródpolnych i przydrożnych, oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych, z uwzględnieniem wprowadzania gatunków rodzimych;
- zapewnienie jak najlepszego stanu zachowania zabytków, w tym stanowisk archeologicznych;
- zachowanie walorów ekspozycyjnych dominant i akcentów krajobrazowych znajdujących się w granicach krajobrazu tj. m.in.:
 - 1) most tramwajowy na Nerze w rejonie Kazimierza,
 - 2) kościół i klasztor w Lutomiersku
 oraz posiadających przedpole ekspozycji w granicach krajobrazu tj. m.in.:
 - 1) młyn i park pałacowy w Poddębicach,
 - 2) założenie dworsko-parkowe w Górze Bałdzychowskiej,
 - 3) kościół oraz zagroda młynarska w Małyniu,
 - 4) zespoły dworskie w Puczniewie i Charbicach Górnych,
 - 5) kościół w Kazimierzu;
- niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu;
- unikanie wprowadzania nowych budynków oraz innych obiektów ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym 1% i 10%. W ww. strefie dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej gospodarce

Rekomendacje i wnioski Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego

wodnej, rybackiej, rolnej i leśnej oraz turystyce wodnej, a także inne związane z obsługą ruchu turystycznego, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Dla ww. obszarów oraz innych bez wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (zlokalizowanych wzdłuż rzek, jezior i innych naturalnych cieków wodnych oraz sztucznych zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących), położonych w formach ochrony przyrody (w tym parkach krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu) - obowiązują zakazy zgodne z aktami prawnymi powołującymi daną formę ochrony oraz ustawą o ochronie przyrody;

- w przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, wielolokalowych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej;
- lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w obszarach zabudowanych z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych;
- zalecenie estetyzacji i ujednolicenia lokalizowanych obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), nietrwale związanych z gruntem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń oraz stanowiących uzupełnienie infrastruktury turystycznej i gastronomicznej. Wykluczenie utrwalania w przestrzeni obiektów sezonowych o nietrwałej formie;
- niewprowadzanie zabudowy oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatów przyrody;
- realizacja inwestycji celu publicznego w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych;
- realizacja inwestycji, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez planowanie infrastruktury we wspólnych korytarzach podziemnych, a w przypadku gdy nie jest to możliwe, wprowadzanie zieleni przesłaniającej;
- realizacja farm fotowoltaicznych musi uwzględniać m.in.: wprowadzanie drzew i krzewów z gatunków rodzimych w formie zieleni „kurtynowej” (np. żywopłoty) celem zmniejszenia ingerencji instalacji w krajobraz; wprowadzanie zadrzewień i tworzenie enklaw korzystnych dla bytowania zwierząt; wprowadzanie nasadzeń roślinności pod panelami słonecznymi (ogniwami fotowoltaicznymi), z uwzględnieniem specyficznych warunków tam panujących, celem nie pozostawiania odsłoniętej wierzchniej warstwy gleby;
- niewprowadzanie zagospodarowania generującego wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia), z wyjątkiem oczyszczalni ścieków i inwestycji związanych z Portem Lotniczym Łódź im. Władysława Reymonta;
- realizacja inwestycji z zakresu gospodarki wodno-ściekowej w zlewni Warty w celu poprawy warunków sanitarnych krajobrazu;
- ograniczanie zagospodarowania turystycznego, m.in. poprzez projektowanie infrastruktury turystycznej z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego (między innymi szlaków turystycznych, w tym

Rekomendacje i wnioski Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego
rowerowych), przy czym dopuszcza się w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych budowę lub przebudowę bulwarów, promenad, ciągów pieszych, placów oraz parków.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
– nie określa się.
3. Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
– nie określa się.
4. Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
– nie określa się
5. Zasady kształtowania form, budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
– nie określa się.
6. Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
– nie określa się.
7. Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:
– unikanie stosowania agresywnej kolorystyki w elewacjach i pokryciu dachowym oraz stosowanie neutralnej kolorystyki elewacji.
8. Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:
– nie określa się.
9. Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form, architektonicznych zabudowy:
– nie określa się.
10. Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:
– realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów (m.in. cegła, metal) lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne, według jednolitej koncepcji; – lokalizacja reklam i urządzeń reklamowych wyłącznie w obrębie przestrzeni publicznych istniejących obszarów zabudowanych; – kształtowanie elementów informacji wizualnej w sposób spójny i jednolity, harmonijnie zakomponowany kolorystycznie oraz dostosowany do kontekstu krajobrazowego poprzez: ujednolicenie wielkości i formy tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych umieszczanych na budynkach oraz ogrodzeniach, a także reklam wolnostojących umieszczanych na działkach w miejscach eksponowanych od strony przestrzeni publicznych, jak również ujednolicenie kolorystyki i formy graficznej eksponowanych treści reklamowych i informacyjnych; – niestosowanie reklam wielkopowierzchniowych; – niestosowanie elementów obcych kulturowo;

Rekomendacje i wnioski Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego
– stosowanie ogrodzeń o prostej, neutralnej formie i kolorystyce o charakterze ażurowym; – niewprowadzanie ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych w częściach frontowych oraz unikanie ich stosowania w pozostałych częściach.
11. Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:
– wprowadzanie błękitno-zielonej infrastruktury w ramach zagospodarowania przestrzeni publicznych.
12. Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:
– dostosowanie nowych obiektów usługowych w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej do kontekstu krajobrazowego.
13. Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:
– uporządkowanie i utrzymanie przestrzeni publicznej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego; – zachowanie i kształtowanie punktów widokowych na elementy cenne ekspozycyjnie – dolinę Neru oraz na panoramy miejscowości, dominanty i akcenty o charakterze pozytywnym, mające przedpole ekspozycji w granicach krajobrazu, z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni; – opracowywanie analiz widokowych w ramach przygotowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, a w odniesieniu do niekubaturowych – o znaczącej wysokości lub powierzchni (np. w odniesieniu do oczyszczalni ścieków); – podejmowanie działań przeciwdziałających naturalnej sukcesji powodującej zamykanie komponowanych historycznych widoków, panoram i wnętrza krajobrazowych oraz zarastanie obiektów zabytkowych mogące powodować uszczerbek dla ich wartości, w tym ekspozycyjnych; – niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe (m.in. w odniesieniu do elementów wymienionych w części A jako walory estetyczno-widokowe).

Źródło: opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, Część 5. Krajobrazy priorytetowe, Rozdział 5.4. Karty, rekomendacje – Krajobraz priorytetowy Dolina Neru (Łódź – Lutomiersk – Poddębice).

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

3.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W granicach administracyjnych miasta Konstantynów Łódzki obowiązuje łącznie 69 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących swoimi ustaleniami 1 288,82 ha. Pokrycie planistyczne miasta jest wysokie – na poziomie 46,7%. Spośród wszystkich obowiązujących dokumentów, pięć aktów prawa miejscowego sporządzono na podstawie

nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe plany miejscowe sporządzono w ramach przepisów obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie plany miejscowe są obowiązujące, stanowią uwarunkowanie rozwoju przestrzennego miasta oraz są jedną z podstaw wyznaczenia stref planistycznych w ramach planu ogólnego miasta Konstancynów Łódzki.

Na pozostałym terenie miasta wydawane są decyzje administracyjne o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. **Powyższe daje podstawę do wyznaczenia obszaru fakultatywnego w strukturze planu ogólnego – obszarów uzupełnień zabudowy (OUZ).**

Tab. 5. Stan planistyczny – wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr uchwały	Data podjęcia uchwały	Tytuł uchwały	Powierzchnia (ha)
1.	XIX/212/2000	06.04.2000	w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego	35,93
2.	XIX/213/2000	06.04.2000	w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego	72,60
3.	XIX/215/2000	06.04.2000	w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego	4,65
4.	XIX/216/2000	06.04.2000	w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego	19,88
5.	XXVII/305/2001	26.02.2001	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego w rejonie ulic Łaskiej i Józefów	1,38
6.	XXXI/282/05	30.06.2005	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	1,67
7.	XXXI/284/05	30.06.2005	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Konstancynów Łódzki	25,63
8.	XXXVI/329/05	28.11.2005	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	0,91
9.	XXXVIII/355/05	28.12.2005	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	55,62
10.	XLV/398/06	29.06.2006	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	27,38
11.	XII/135/07	27.09.2007	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Konstancynowa Łódzkiego	85,97
12.	XXII/246/08	29.04.2008	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Konstancynowa Łódzkiego pn. „Józefów”	122,17
13.	XXVII/311/08	18.09.2008	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Konstancynowa Łódzkiego pn. „Żabiczki”	89,33
14.	XXXI/346/08	04.12.2008	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	3,72

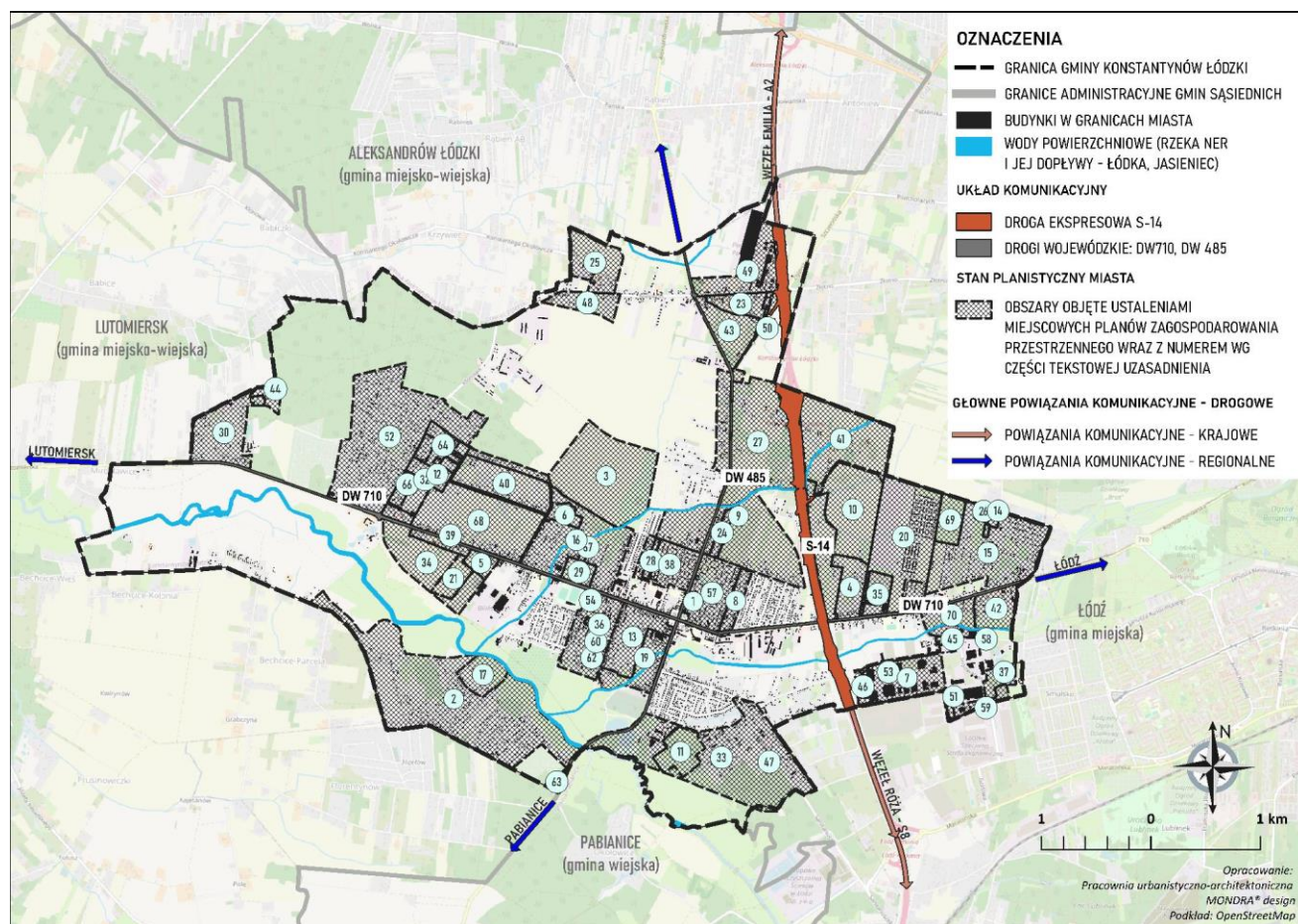
Lp.	Nr uchwały	Data podjęcia uchwały	Tytuł uchwały	Powierzchnia (ha)
15.	XXXIV/378/09	19.02.2009	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego w obrębie geodezyjnym K-17, pomiędzy ulicami Warzywniczą, przedłużeniem ulicy Warzywniczej w kierunku północnym, Spółdzielczą, Łódzką i granicą administracyjną miasta Konstancynowa Łódzkiego	6,61
16.	XXXV/396/09	26.03.2009	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	17,13
17.	XXXV/398/09	26.03.2009	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	22,55
18.	XLII/454/09	27.08.2009	w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	1,95
19.	XLVI/485/09	19.11.2009	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Konstancynowa Łódzkiego	0,03
20.	L/522/10	25.03.2010	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	24,15
21.	L/524/10	25.03.2010	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Konstancynowa Łódzkiego pn. „Plac Wolności”	45,42
22.	LIII/549/10	24.06.2010	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	13,14
23.	LIX/590/10	28.10.2010	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	13,64
24.	IV/17/11	02.02.2011	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	0,84
25.	IV/19/11	02.02.2011	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego	10,92
26.	VI/35/11	17.03.2011	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	12,61
27.	IX/64/11	07.07.2011	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	1,25
28.	IX/66/11	07.07.2011	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	6,17
29.	IX/68/11	07.07.2011	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	3,58
30.	IX/70/11	07.07.2011	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	15,69
31.	XI/84/11	25.08.2011	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego	12,85
32.	XII/90/11	29.09.2011	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta	18,78

Lp.	Nr uchwały	Data podjęcia uchwały	Tytuł uchwały	Powierzchnia (ha)
			Konstantynowa Łódzkiego	
33.	XIV/112/11	24.11.2011	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego	59,54
34.	XIX/162/12	26.04.2012	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego	21,97
35.	XXVII/216/12	29.11.2012	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego	1,43
36.	XXVII/218/12	29.11.2012	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego	45,78
37.	XXXVI/292/13	24.10.2013	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego	0,90
38.	LII/393/2014	13.11.2014	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego	52,85
39.	VI/27/15	26.02.2015	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego	3,99
40.	VII/42/15	26.03.2015	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego	8,19
41.	XII/90/15	17.09.2015	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego	22,39
42.	XX/153/16	31.03.2016	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w rejonie ulic: Konopnickiej, Łużyckiej i Klonowej w obrębach K-2 i K-7	5,81
43.	XX/154/16	31.03.2016	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w obszarze położonym pomiędzy ulicą Cegielnianą, ulicą Kościelną i rzeką Łódką w obrębie K-19	3,75
44.	XX/155/16	31.03.2016	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego	20,54
45.	XX/156/16	31.03.2016	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego	1,78
46.	XXXI/257/2017	23.03.2017	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego	4,95
47.	XXXVI/290/17	07.09.2017	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego	1,53
48.	XXXVI/292/17	07.09.2017	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w terenie położonym pomiędzy ul. Łabentowicza, ul. Słowackiego, ul. Żeromskiego i ul. Łódzką w obrębie K-14	6,38
49.	XLI/314/17	30.11.2017	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego położonego po obu stronach ulicy Dąbrowa, w terenie ograniczonym: od zachodu – zachodnią stroną ulicy Zgierskiej do północnej granicy działki 35/1 w obrębie K-21, od północy po granicy obrębów K-21 i K-22 do granicy	53,01

Lp.	Nr uchwały	Data podjęcia uchwały	Tytuł uchwały	Powierzchnia (ha)
			administracyjnej miasta z wyłączeniem obszaru o powierzchni ok. 0,20 ha i dalej z ograniczeniem od wschodu – zachodnią stroną projektowanej drogi S-14, do jej przecięcia z rzeką Jasieniec oraz od południa – po północnej stronie rzeki Jasieniec do jej przecięcia z ulicą Zgierską	
50.	XLV/355/18	19.04.2018	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	35,89
51.	XLVIII/383/18	30.08.2018	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	0,46
52.	L/408/18	08.11.2018	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	23,88
	XII/108/19	24.10.2019	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	
	VIII/68/24	19.12.2024	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	
53.	L/409/18	08.11.2018	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	5,57
54.	III/14/18	20.12.2018	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	8,88
55.	III/15/18	20.12.2018	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	5,83
56.	V/38/19	28.03.2019	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	2,03
57.	X/96/19	12.11.2019	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	7,30
58.	XII/109/19	24.10.2019	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	4,62
59.	XXVIII/246/20	22.12.2020	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	11,21
60.	XXXIII/275/21	13.05.2021	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	12,84
61.	XLVII/429/2022	15.06.2022	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	1,05
62.	LII/454/22	29.09.2022	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	51,01
63.	LX/507/23	19.01.2023	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	0,69
64.	LXIII/548/23	27.04.2023	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego	9,49

Lp.	Nr uchwały	Data podjęcia uchwały	Tytuł uchwały	Powierzchnia (ha)
65.	LXX/601/23	30.11.2023	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego pomiędzy ulicami: Kościelną, Cegielnianą, Łódzką oraz rzeką Łódką	10,13
66.	XIV/120/25	06.11.2025	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	1,13
67.	XIV/121/25	06.11.2025	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze położonym przy ulicy M. Kopernika, w obrębie K-10	1,37
68.	XIV/122/25	06.11.2025	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego przy ulicy S. Moniuszki i Młynarskiej, w obrębie K-12	1,92
69.	XIV/123/25	06.11.2025	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego przy ulicy Zgierskiej i Srebrna Dąbrowa, w obrębie K-21	3,58
70.				
Suma (ha):				1 287,82
Pokrycie planistyczne (%):				46,7%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Rejestru urbanistycznego miasta Konstantinów Łódzki.



Ryc. 5. Stan planistyczny miasta Konstantinów Łódzki

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Konstantinowie Łódzkim – Rejestr urbanistyczny miasta.

3.2. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

Podstawowe obszary uzupełnienia zabudowy

Podstawowymi elementami projektu planu ogólnego są strefy planistyczne, określające wytyczne dotyczące sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną oraz zabudową zagrodową. Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową określa art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Dodatkowo, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jeżeli teren objęty wnioskiem jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy. Jednocześnie ustalenia planu ogólnego, w zakresie określonym przepisami ustawy, wpływają na możliwość ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji.

Z uwagi na niepełne pokrycie miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącą strukturę zabudowy, wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy ma na celu wskazanie obszarów, w których możliwe jest uzupełnianie istniejącej struktury zabudowy na zasadach określonych w planie ogólnym oraz w przepisach odrębnych.

Podsumowując, przyczynami wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy są:

1. brak pełnego pokrycia planistycznego miasta i konieczność wydawania decyzji administracyjnych w trybie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz potrzeba zachowania ciągłości procesów inwestycyjnych na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
2. możliwość wskazania luk w istniejącej zabudowie w ramach analizy struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i objęcia ich strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w ramach bilansu terenów o funkcjach mieszkaniowych.

W planie ogólnym miasta Konstantynów Łódzki wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy, w tym za pomocą rozszerzenia granic „podstawowego” obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy umożliwią:

- 1) uzupełnienie istniejącej zabudowy, w szczególności na terenach pomiędzy pasem drogowym a zabudowaniami;
- 2) dogęszczenie zabudowy tam, gdzie działki posiadają dostęp do drogi oraz istniejącej infrastruktury technicznej, co pozwoli zmniejszyć koszty, jakie ponosi gmina w celu

doprowadzenia infrastruktury technicznej i dróg, przy jednoczesnym dbaniu o ład przestrzenny, zrównoważony rozwój i uporządkowanie zabudowy;

- 3) uwzględnienie wybranych wniosków o zabudowę z funkcją mieszkaniową w miejscach, gdzie nie powoduje to rozpraszania zabudowy na tereny otwarte i zachowuje zgodność z dotychczasową polityką przestrzenną miasta, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konstantynów Łódzki.

Powyższe działanie umożliwi w przyszłości wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian, umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej na obszarach tego pozbawionych w obowiązującym planie miejscowym, a predysponowanych do tego.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Podstawowe obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone za pomocą wtyczki APP2 do oprogramowania QGIS (wersja dedykowana, stabilna), przygotowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii na potrzeby tworzenia i sprawdzania danych przestrzennych do aktów planowania przestrzennego, zgodnie z poniższym opisem.

Pierwszym krokiem było określenie zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do zgrupowania uwzględniono wyłącznie budynki oznaczone według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) jako:

- 1) budynki przemysłowe o symbolu 101;
- 2) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103;
- 3) budynki biurowe o symbolu 105;
- 4) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106;
- 5) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107;
- 6) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109;
- 7) budynki mieszkalne o symbolu 110.

Zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia dotyczącego sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, informacje o budynkach pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych (z zachowaniem określonej w przepisach kolejności):

- 1) ewidencji gruntów i budynków (EGiB), o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000 (BDOT500), o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000 (BDOT10k), o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne –

wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Analiza pobranych baz danych wykazała, że jedynie zasoby dotyczące obiektów topograficznych, o których mowa w pkt 3, spełniają wymagania rozporządzenia w zakresie numerycznego oznaczenia Klasyfikacji Środków Trwałych (np. 101, 103, 105, 106). Bazy danych wymienione w pkt 1 i 2 posiadają oznaczenie literowe (np. „m”, „g”, „t”) co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami.

Na podstawie budynków spełniających ww. kryteria wykonano czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 2-5 rozporządzenia, dzięki czemu zostały wyznaczone granice podstawowe obszaru uzupełnienia zabudowy.

Rozszerzone obszary uzupełnienia zabudowy

Z uwagi na ściśle określone zasady wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w rozporządzeniu, obszary te często mają mocno nieregularne kształty lub w ogóle nie obejmują istniejącej zabudowy. Następnym krokiem było skorygowanie granic obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia, który umożliwia rozszerzenie granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia.

Wyliczenie powierzchni rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy na potrzeby planu ogólnego miasta Konstancinów Łódzki

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

$$P_p = 25\% \times (1\,078,03 - 701,14)$$

$$P_p = 25\% \times 376,89 = 94,22 \text{ ha}$$

Na podstawie przeprowadzonej analizy i obliczeń oraz zgodnie z kontrolą przeprowadzoną we wtyczce APP2 stwierdzono, że istnieje możliwość rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy o 94,22 ha. Uwzględniając lokalne uwarunkowania, w tym istniejącą zabudowę,

urządzone drogi, infrastrukturę techniczną, złożone wnioski do planu ogólnego oraz politykę przestrzenną rozszerzono obszary uzupełnienia zabudowy o powierzchnię 80,67 ha.

Poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy dokonano zgodnie z § 1 ust. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, uwzględniając granice użytków rolnych klas I–III, odległość od dróg publicznych oraz odległość od budynków poddanych analizie (obszary wyznaczone w wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia). Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ) zostały określone na terenach, na których ewentualna nowa zabudowa będzie realizowana przy uwzględnieniu zasady kontynuacji i uzupełnienia istniejącego zagospodarowania, a także zgodnie z zasadą dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w pierwszej kolejności na obszarach o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy³.

3.3. BILANS TERENÓW MIESZKANIOWYCH

3.3.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

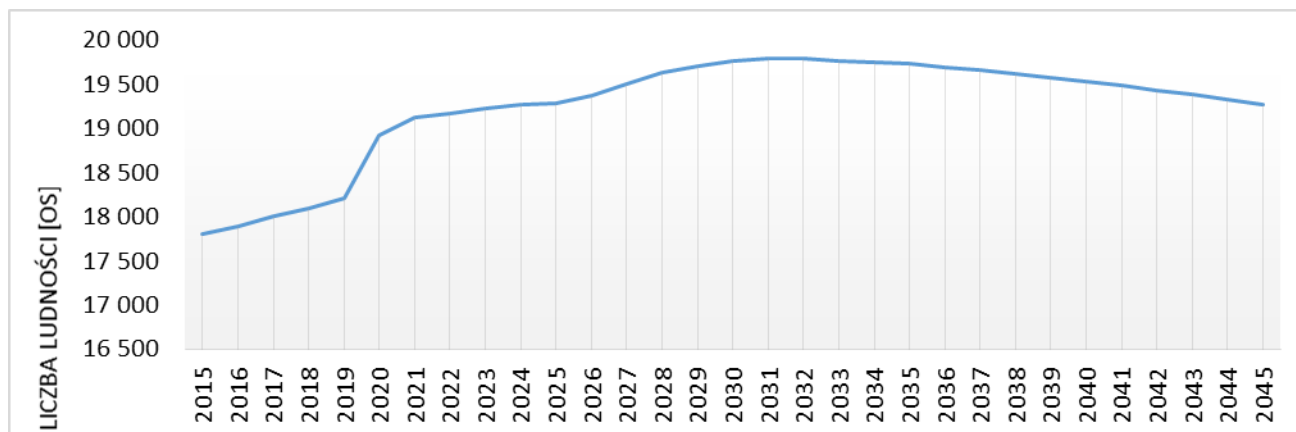
Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})

Konstantynów Łódzki stanowi małe miasto, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie miasta wojewódzkiego – Łodzi, w jego obszarze metropolitarnym. Zgodnie z „Prognozą ludności na lata 2023–2060” Głównego Urzędu Statystycznego,⁴ prognozowana liczba ludności miasta Konstantynów Łódzki w 2045 r. wynosi 19 265 osób ($M_{20} = 19\ 265$).

Na koniec 2025 r. według Banku Danych Lokalnych GUS liczba ludności miasta wynosiła 19 377 osób. Powyższe wskazuje na szacowany niewielki prognozowany spadek liczby mieszkańców, na co ma wpływ ogólnopolski trend związany ze spadkiem liczby ludności kraju. Należy jednak zauważyć, że od 2015 r. sukcesywnie wzrasta liczba mieszkańców, co wynika ze strategicznego położenia miasta w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi (zaplecze mieszkaniowe miasta wojewódzkiego).

³ art. 1 ust. 4 pkt 4 lit a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

⁴ Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023 [<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>];



Ryc. 6. Trend i prognoza demograficzna Konstancynowa Łódzkiego (lata 2015–2045)

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS oraz
Prognozy ludności na lata 2023–2060, GUS.*

Przyjęta do obliczeń prognozowana liczba ludności została powiększona o 5%, zgodnie z poniższymi wyliczeniami: $M_{2045} = 19\,265 + 963,25 = 20\,228,25$ osób

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM_0) i prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20})

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się uwzględniając wzrastający standard wielkości mieszkań w perspektywie 20-letniej (liniowe przedłużenie trendu wzrostu tego wskaźnika w perspektywie 10 i 20-letniej).

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego (na 2025 r.) łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM_0) w Konstancynowie Łódzkim wynosiła 639 441 m². Według danych GUS standard powierzchni użytkowej przypadającej na 1 mieszkańca w Konstancynowie Łódzkim wzrasta, od 24,9 m² w 2005 r., przez 28,9 m² w 2015 r., do 33,7 m² w 2025 r.

Prognozowana powierzchnia użytkowa (P_{20}) przypadająca na 1 mieszkańca w mieście wynosić będzie od 42,5 m² do 43,3 m², zgodnie z poniższymi obliczeniami:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \cdot 33,7 \text{ m}^2 - 2 \cdot 28,9 \text{ m}^2 = 101,1 \text{ m}^2 - 57,8 \text{ m}^2 = 43,3 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \cdot 33,7 \text{ m}^2 - 24,9 \text{ m}^2 = 67,4 \text{ m}^2 - 24,9 \text{ m}^2 = 42,5 \text{ m}^2$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi za 2025 r. - w Konstancynowie Łódzkim wynosi: **33,7 m²**,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane w Konstancynowie Łódzkim w 2015 r. wynosiła **28,9 m²**,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane w Konstancynowie Łódzkim w 2005 r. wynosiła **24,9 m²**.

W związku z trendem wzrostu powierzchni mieszkania przypadającej statystycznie na 1 mieszkańca, do dalszych obliczeń wykorzystano większą powierzchnię użytkową mieszkania, wyliczoną według obowiązujących wzorów.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Konstancynie Łódzkim obliczona według wzoru: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ wynosi **43,3 m²**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową warunkuje możliwości rozwoju przestrzennego stref z zabudową o funkcjach mieszkaniowych, zgodnie z art. 13b pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową miasta Konstancynów Łódzki zostało obliczone przy użyciu następującego wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową = **20 228,25 - 639 441/43,3 = 20 228,25 - 14767,69 = 5 460,56 osób**,

M₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców w gminie w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5% → **20 228,25 osób**,

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi → **639 441 m²**,

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca → **43,3 m²**.

Zgodnie z wyliczeniami **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową Konstancynowa Łódzkiego wynosi ZAP = 5 460,56 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

W związku z powyższym suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach z zabudową mieszkaniową w całej gminie, nie może być mniejsza niż 3 822,39 osób (70% ZAP) i nie może przekroczyć poziomu 7 098,73 (130% ZAP).

Tab. 6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową Konstąntynowa Łódzkiego – podsumowanie

Symbol	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową Konstąntynowa Łódzkiego		
	(osób)	Wartość przyjęta do obliczeń ($P_{20}=43,3\text{m}^2$)	Wartość pomocnicza ($P_{20}=42,5\text{ m}^2$)
ZAP	5 460,56	236 442,22	232 073,78
70% ZAP	3 822,39	165 509,56	162 451,64
130% ZAP	7 098,73	307 375,01	301 696,03

Źródło: opracowanie i obliczenia własne.

3.3.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Delimitacja terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Sposób obliczania chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z § 3 ust. 11 tego rozporządzenia chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z zabudową zagrodową, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Na obszarze miasta Konstąntynów Łódzki obowiązuje łącznie 69 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a pokrycie planistyczne miasta wynosi 46,7% powierzchni administracyjnej. Plany miejscowe wyznaczają w przeważającej części tereny mieszkaniowe jednorodzinne, z towarzyszącymi usługami oraz zielenią urządzoną. Tereny te zostały zbilansowane w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. W planach został rozbudowany również układ komunikacyjny, choć nadal wiele dróg wymaga wytyczenia geodezyjnego. W związku ze znaczącym pokryciem planistycznym w ramach rezerw terenowych przeważają tereny niezabudowane, przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego w obowiązujących planach miejscowych.

Na pozostałym obszarze miasta strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną obejmują tereny istniejącej zabudowy oraz wyznaczone luki w zabudowie w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy.

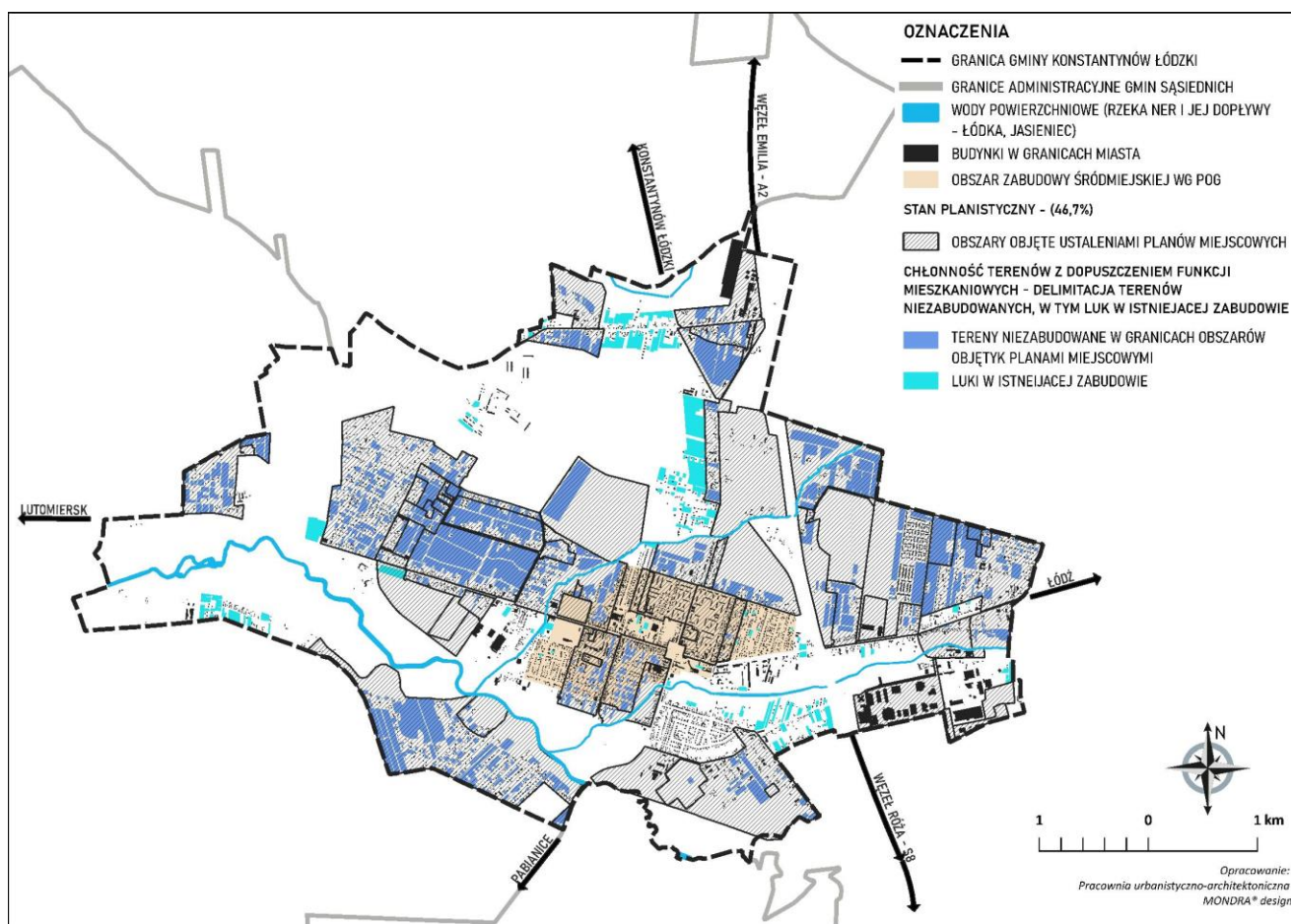
Łączna powierzchnia luk w zabudowie została podana w poniższym podsumowaniu tabelarycznym, z uwzględnieniem wskaźnika korygującego, związanego z ostateczną dostępnością i możliwością zagospodarowania terenów. Wskaźnik korygujący stanowi narzędzie prognostyczne,

wykorzystywane w sytuacjach uogólnienia dostępnych danych, służących do obliczeń. Chłonność terenów mieszkaniowych należy podać w powierzchni użytkowej mieszkań (poziom budowlany) przy wykorzystaniu narzędzi poziomu planowania ogólnego. Powyższe wymaga zastosowania wskaźników korygujących. Na tym etapie (wskaźnik WK₁) uwzględniono podstawowe ograniczenia dostępności terenów i możliwości ich zagospodarowania, wynikające ze stanu prawnego gruntów, a także ograniczeń zainwestowania działki, wynikających ze stanu terenu – są to uwarunkowania lokalizacyjne, które mogą ujawnić się na etapie analizy terenu w skali działki budowlanej (poziom inwestycyjno-budowlany). W ramach niniejszej analizy wskaźnik ten przyjmuje się na stosunkowo umiarkowanym poziomie, ze względu na fakt, że w Konstancynie Łódzkim przeważają tereny niezabudowane przeznaczone na cele mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych. Należy brać pod uwagę odsetek terenów niemożliwych do zagospodarowania w wyniku ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowań rozwoju przestrzennego. Wskaźnik WK₁ przyjęto na poziomie 15% dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz 35% dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). W granicach miasta Konstancyna Łódzkiego nie wyodrębniono terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ).

Tab. 7. Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Lp.	Strefa	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [m ²]
1.	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	21,27	212 700,00
	tereny niezabudowane w obszarach ustaleń planów miejscowych	21,27	212 700,00
	luki w istniejącej zabudowie (poza obszarami ustaleń planów miejscowych)	0,00	0,00
	WK ₁ – ograniczenia możliwości zainwestowania związane ze stanem własnościowym gruntów, ograniczeniami wynikającymi z uwarunkowań rozwoju przestrzennego jak i uwarunkowań stanu nieruchomości (na poziomie 15%)	18,08	180 800,00
2.	SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	320,35	3 203 500,00
	tereny niezabudowane w obszarach ustaleń planów miejscowych	267,16	2 671 600,00
	luki w istniejącej zabudowie w obszarach poza ustaleniami planów miejscowych	53,19	531 900,00
	WK ₁ – ograniczenia możliwości zainwestowania związane ze stanem własnościowym gruntów, ograniczeniami wynikającymi z uwarunkowań rozwoju przestrzennego jak i uwarunkowań stanu nieruchomości (na poziomie 35%)	208,23	2 082 300,00
Suma pierwotna:		341,62	3 416 200,00
Suma skorygowana (po zastosowaniu wskaźników WK₁):		226,31	2 263 084,20

Źródło: opracowanie i obliczenia własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstancyna Łódzkiego.



Ryc. 7. Chłonność terenów o funkcjach mieszkaniowych - delimitacja terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstancin Łódzki.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wynosi łącznie 341,62 ha. Po uwzględnieniu wskaźnika korygującego WK₁ do dalszych obliczeń przyjmuje się powierzchnię 226,31 ha. Ze względu na charakter istniejącej zabudowy, tereny inwestycyjne objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz charakter wniosków składanych do projektu planu ogólnego, wskazujących na przewagę trendu inwestycyjnego związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, niezagospodarowane tereny, w tym luki w istniejącej zabudowie, występują w przeważającej części w obrębie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie - rodzaj zabudowy, intensywność zabudowy, proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami

Uwzględniając planowany w strefie rodzaj zabudowy, wskaźniki naziemnej intensywności zabudowy oraz proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, ustalono chłonność tych terenów, docelowo wyrażoną w liczbie mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie obliczono dla każdego typu zabudowy, uwzględniając maksymalną intensywność zabudowy (wartość średnia dla każdego typu stref w całym mieście) oraz udział procentowy funkcji towarzyszących (wartość średnia dla każdego

typu zabudowy w całym mieście). Chłonność obliczono dla stref, w których wyodrębniono tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie tj. dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową dotyczą wyłącznie terenów istniejącej zabudowy, w których nie wydzielono terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

W celu oszacowania obliczeń przyjęto uśrednione wartości, przy uwzględnieniu wartości modalnej, wynikających z parametrów dla poszczególnych stref. Większość terenów mieszkaniowych jednorodzinnych charakteryzuje się podobnymi parametrami urbanistycznymi, w zakresie intensywności zabudowy jak i jej wysokości, a także udziału funkcji towarzyszących, co umożliwiło uśrednienie analizowanych danych, przy korekcie o wartość modalną.

W celu obliczenia docelowej chłonności terenów wzięto pod uwagę maksymalną powierzchnię całkowitą brutto i netto zabudowy. Różnicę między stanem netto a brutto powierzchni użytkowej przyjęto na poziomie 10%, który stanowi średnią z praktyki projektowej (ponieważ minimalny udział ścian zewnętrznych i konstrukcyjnych w powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy zawiera się we wskazanych granicach). W następnej kolejności, dla poprawności szacowanych danych, wzięto pod uwagę dwa wskaźniki korygujące, związane z funkcjami uzupełniającymi w skali działki budowlanej (WK_2) i w skali obiektu budowlanego (WK_3). Ze względu na profil uzupełniający dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniową jednorodzinną, związany z terenami usługowymi oraz uwzględniając zachodzące i planowane przekształcenia funkcjonalne miasta, przyjęto wskaźnik na poziomie: dla terenów zabudowy wielorodzinnej $WK_2=0,6$, a dla terenów z zabudową jednorodzinną – na poziomie $WK_2=0,4$. W skali obiektu budowlanego – udział funkcji uzupełniających w powierzchni użytkowej zabudowy – reguluje wskaźnik korygujący WK_3 . Dla zabudowy wielorodzinnej – na poziomie $WK_3=0,7$, a dla zabudowy jednorodzinnej – na poziomie $WK_3=0,6$.

Tab. 8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną

LP.	MAKSYMALNA NAZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	POWIERZCHNIA LUK / WK ₁ (m ²)	MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY (m ²)	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PU BRUTTO (m ²)	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PU NETTO (m ²)	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PU NETTO / WK ₂ (m ²)	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PU NETTO / WK ₃ (m ²)	CHŁONNOŚĆ (os)
1.	SW – STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ							
-	1,15	180 800,00	88 592,00	310 072,00	279 064,80	167 438,88	117 207,22	2 706,86
2.	SJ – STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ							
-	0,6	2 082 300,00	957 858	1 245 215,4	1 120 693,86	448 277,544	268 966,5264	6 211,70
Chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w 20-letnim horyzoncie czasowym =								8 918,56

Źródło: obliczenia własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki.

3.3.3. Wyniki bilansu – podsumowanie obliczeń dotyczących warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Bilansowanie w planie ogólnym gminy polega na porównaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z sumą chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie. Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową określa art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

W planie ogólnym gminy należy wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową (jednorodzinną, wielorodzinną) i zagrodową w takiej ilości by chłonność niezabudowanych terenów w tych strefach zapewniała minimum (nie mniej niż) 70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie i nie przekraczała wartości 130% tego zapotrzebowania.

Plan ogólny miasta Konstantynów Łódzki wyznacza strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o maksymalnej sumie chłonności **wynoszącej łącznie 8918,56 osób**. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) wynosi 5 460,56 osób, co oznacza, że ustawowe progi chłonności (70% i 130% ZAP) kształtują się na poziomie od 3 822,39 do 7 098,73 osób.

W związku z powyższym, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach z zabudową mieszkaniową w całym mieście wynosząca 8 918,56 osób, przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Próg 130% ZAP został przekroczony, co obrazują poniższe wyliczenia:

ZAP = **5 460,56 osób**

130% ZAP = **7 098,73 osób**

Chłonność = **8 918,56 osób**

Wielkość przekroczenia limitu wynosi:

8 918,56 – 7 098,73 = 1 819,83 osób.

Przekroczenie wartości, o której mowa w art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynika wyłącznie z chłonności terenów położonych na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1 ustawy. Dotyczy to w szczególności obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym zastosowanie znajduje art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, wyznaczono jedynie na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy, natomiast nie wyznaczono tych stref na pozostałych obszarach miasta. Tym samym przekroczenie wartości 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową nie stanowi przeszkody dla przyjętego sposobu wyznaczenia stref planistycznych, wobec spełnienia przesłanek określonych w art. 13d ust. 3 ustawy.

Zakres przestrzenny terenów przyjętych do obliczenia chłonności odpowiada obszarom, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy, co zostało zweryfikowane w toku analiz przestrzennych poprzez zestawienie granic stref planistycznych z zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

3.4. OBSZARY FAKULTATYWNE W STRUKTURZE PLANU OGÓLNEGO GMINY

3.4.1. Obszar zabudowy śródmiejskiej – delimitacja i przyczyny wyznaczenia

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **obszar zabudowy śródmiejskiej** to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W planie ogólnym miasta Konstaktyńów Łódzki wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje tereny o łącznej powierzchni 189,60 ha. Wyznaczenie obszaru zapewni możliwość zachowania i kontynuacji cech zabudowy śródmiejskiej, definiującej centrum miasta. W obszarze tym będzie możliwe zastosowanie odstępstw określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim muszą odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.). Zgodnie z art. 20 ust. 4 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów położonych w obszarze zabudowy śródmiejskiej w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego będzie można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonej dla strefy planistycznej obejmującej danej teren.

Konstantynów Łódzki posiada specyficzną strukturę urbanistyczną, charakterystyczną dla miast rozwijających się historycznie w bezpośrednim sąsiedztwie dużego ośrodka metropolitalnego, jakim jest Łódź. Układ przestrzenny miasta oparty jest przede wszystkim na historycznych osiach komunikacyjnych, w szczególności ulicy Łódzkiej oraz Placu Kościuszki, które stanowią główny rdzeń funkcjonalny i kompozycyjny miasta. W obrębie tego układu wykształciła się zabudowa o charakterze śródmiejskim, posiadająca cechy koncentracji funkcji usługowych, mieszkaniowych, administracyjnych i społecznych. Miasto charakteryzuje się zdefiniowanym centrum miasta, ukształtowanym wzdłuż głównej osi komunikacyjnej, z elementami krystalizującymi układ – placami miejskimi, w tym głównym, centralnym placem (historyczny Mały Rynek – współcześnie Plac Kościuszki). Śródmiejska część Konstantynowa Łódzkiego stanowi zarówno jego główną przestrzeń publiczną koncentrującą usługi centrotwórcze jak i reprezentatywne dla krajobrazu kulturowego miasta – elementy układu urbanistycznego miasta, w którym koncentrują się zabytki związane z tożsamością kulturową.

Struktura zabudowy śródmiejskiej Konstantynowa Łódzkiego jest jednak odmienna od klasycznych, wielkomiejskich śródmieść. Nie jest to intensywna zabudowa pierzejowa o wysokiej gęstości i dominacji zabudowy wielokondygnacyjnej, lecz raczej struktura małomiasteczkowa, rozwijająca się etapowo, z zachowaniem znacznego udziału zabudowy jednorodzinnej, usług lokalnych oraz obiektów historycznych. Charakterystyczne są tu relatywnie niewielkie kwartały urbanistyczne, duży udział zieleni przyulicznej, lokalne przestrzenie publiczne oraz silne powiązanie funkcji mieszkaniowych i usługowych. Zabudowa śródmiejska ma nie tylko wymiar funkcjonalny, ale również kulturowy i kompozycyjny.

W kontekście sporządzania planu ogólnego gminy szczególnego znaczenia nabiera pojęcie „obszaru zabudowy śródmiejskiej”. Jest ono istotne zarówno z punktu widzenia polityki przestrzennej, jak i możliwości kształtowania parametrów urbanistycznych oraz zasad zagospodarowania terenów. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej nie powinno opierać się wyłącznie na intensywności zabudowy, lecz przede wszystkim uwzględniać rzeczywiste cechy struktury urbanistycznej, funkcjonalnej i społecznej miasta.

W przypadku Konstantynowa Łódzkiego obszar zabudowy śródmiejskiej powinien obejmować przede wszystkim historyczne centrum miasta wraz z terenami bezpośrednio związanymi funkcjonalnie z głównymi przestrzeniami publicznymi i koncentracją usług. Kluczowe znaczenie mają tu ciągłość urbanistyczna, dostępność piesza, obecność funkcji publicznych, usługowych i administracyjnych, a także intensywność relacji społecznych zachodzących w przestrzeni miejskiej.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym ma istotne konsekwencje planistyczne, umożliwia m.in. prowadzenie świadomej polityki rewitalizacyjnej i wzmacnianie miejskiego charakteru centrum Konstantynowa Łódzkiego. Szczególnie istotne jest zachowanie lokalnej skali urbanistycznej oraz charakterystycznych cech małego miasta satelickiego.

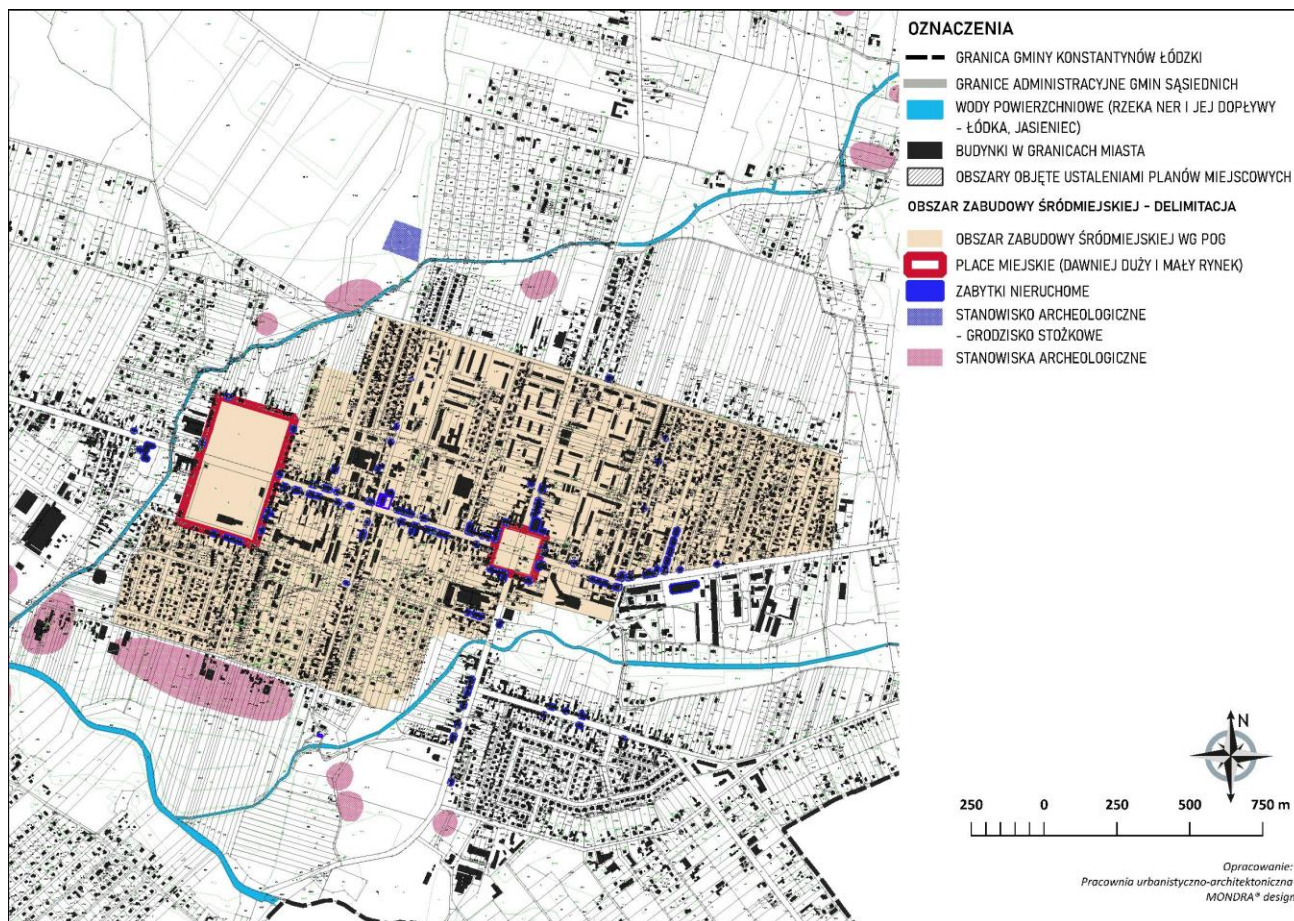
Obszar zabudowy śródmiejskiej może również pełnić funkcję narzędzia wspierającego rozwój transportu publicznego oraz mobilności pieszej i rowerowej. Koncentracja funkcji usługowych i publicznych w centrum miasta sprzyja ograniczaniu rozpraszania zabudowy oraz zmniejszaniu presji suburbanizacyjnej. W tym znaczeniu obszar śródmiejski staje się nie tylko kategorią formalno-planistyczną, ale także instrumentem realizacji zrównoważonego rozwoju i wzmacniania miejskiej jakości przestrzeni.

Śródmiejski charakter centrum miasta został uwzględniony w projektowanej Strategii rozwoju Konstąntynowa Łódzkiego, w której model struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględnia tzw. strefę śródmiejską. Powyższe stało się dodatkowym argumentem szerszego wyznaczenia obszaru, obejmującego trzy jednostki układu przestrzennego, powiązane z centralnym placem miejskim.

W Planie ogólnym miasta Konstąntynów Łódzki obszar zabudowy śródmiejskiej jest rozumiany jako przestrzeń o szczególnym znaczeniu urbanistycznym, społecznym i kulturowym, stanowiący centrum życia miejskiego oraz podstawowy element struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Jego wyznaczenie wynika z analizy rzeczywistych procesów urbanistycznych, historycznego rozwoju miasta oraz współczesnych potrzeb społecznych i funkcjonalnych.

Wyznaczając granice obszaru zabudowy śródmiejskiej uwzględniono:

1. typologię zabudowy miasta Konstąntynów Łódzki, wyróżniającą tereny o cechach zabudowy śródmiejskiej niskiej intensywności, związanej z centrum miasta wraz z terenami bezpośrednio związanymi funkcjonalnie z głównymi przestrzeniami publicznymi i koncentracją usług;
2. granice historycznych jednostek przestrzennych miasta związanych z powstaniem i rozwojem jednostki osadniczej, w granicach których koncentrują się zabytki Konstąntynowa Łódzkiego;
3. projektowaną politykę przestrzenną miasta przewidującą obszar strategicznych wytycznych funkcjonalno-przestrzennych – strefę śródmiejską jako element modelu rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej według Strategii rozwoju Konstąntynowa Łódzkiego na lata 2026–2035, a także uwzględniając docelowe potrzeby rewaloryzacyjne i rewitalizacyjne miasta.



Ryc. 8. Obszar zabudowy śródmiejskiej Konstancynowa Łódzkiego

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstancynów Łódzki.

3.4.2. Obszar dostępności infrastruktury społecznej

Jednym z fakultatywnych elementów planu ogólnego gminy jest obszar dostępności infrastruktury społecznej. W ramach pierwszej edycji Planu ogólnego miasta Konstancynów Łódzki odstąpiono od wyznaczenia tego obszaru.

3.5. KATALOG STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ

Wyznaczając strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową (jednorodziną, wielorodziną) lub zagrodową uwzględniono przede wszystkim:

- 1) przeznaczenie terenu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi a niezabudowanymi;
- 2) obszary uzupełnienia zabudowy, w tym zdiagnozowane luki w zabudowie;
- 3) istniejące zagospodarowanie terenu oraz występujące uwarunkowania, w tym istniejącą i planowaną infrastrukturę drogową;
- 4) przepisy odrębne ograniczające możliwość zagospodarowania terenu lub lokalizacji obiektów budowlanych, szczególnie związane z obiektami przestrzennymi warunkującymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

Tab. 9. Podstawowa struktura planu ogólnego miasta Konstancynów Łódzki – katalog wyznaczonych wielofunkcyjnych stref planistycznych miasta

Ilość wydzielen	Podstawowy katalog stref planistycznych		Gminne standardy urbanistyczne				
	Symbol literowy	Nazwa strefy	minimalny wskaźnik PBC*	minimalny udział PBC	maksymalna naziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy
38	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	+ > 30%	+	+	+	+
176	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	+ > 30%	+	+	+	+
5	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	+ > 30%	+	+	+	+
Oznaczenia przyjęte w tabeli:							
*PBC		powierzchnia biologicznie czynna					
+		wskaźnik ustalany obligatoryjnie					

Źródło: opracowanie własne na podstawie rozporządzenia wykonawczego do planu ogólnego gminy oraz planu ogólnego miasta Konstancynów Łódzki.

3.5.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Profil funkcjonalny podstawowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) obejmuje:

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, TEREN USŁUG, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ*

* (TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ dotyczy terenów telekomunikacji, innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²);

Profil funkcjonalny dodatkowy ustalono w pełnym zakresie dopuszczalnym przez rozporządzenie i obejmuje on: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tab. 10. Katalog stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

LP.	OZNACZENIE STREFY PLANISTYCZNEJ	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (w %)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (w %)
1.	1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	50	15,0	25
2.	2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	2,0	60	12,0	30
3.	3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,6	60	15,0	30
4.	4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	2,0	30	12,0	40
5.	5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	45	14,0	40
6.	6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	45	14,0	40
7.	7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	45	14,0	40
8.	8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	0,9	50	12,0	20
9.	9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	0,9	50	12,0	20

10.	10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	50	14,0	40
11.	11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	40	14,0	45
12.	12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	50	14,0	30
13.	13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	40	14,0	45
14.	14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	40	14,0	45
15.	15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	35	14,0	50
16.	16SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	2,0	60	12,0	30
17.	17SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	2,0	50	12,0	25
18.	18SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	50	15,0	25
19.	19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	40	10,0	50
20.	20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	2,0	85	12,0	5
21.	21SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,9	50	12,0	20
22.	22SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,5	50	9,0	30

23.	23SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,3	70	10,0	10
24.	24SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,3	70	10,0	10
25.	25SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	50	10,0	20
26.	26SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,5	50	12,0	20
27.	27SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	50	12,0	30
28.	28SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	45	14,0	40
29.	29SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	45	14,0	40
30.	30SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	45	14,0	40
31.	31SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	45	14,0	40
32.	32SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	45	14,0	40
33.	33SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,6	60	15,0	30
34.	34SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	50	14,0	30
35.	35SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,0	45	14,0	40

36.	36SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	2,0	30	12,0	40
37.	37SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	50	14,0	30
38.	38SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	1,2	50	14,0	30

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstancinów Łódzki.

3.5.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)

Profil funkcjonalny podstawowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) obejmuje:

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TEREN USŁUG, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ*

* (TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ dotyczy: terenów telekomunikacji, innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²);

Profil funkcjonalny dodatkowy ustalono w pełnym zakresie dopuszczalnym przez rozporządzenie i obejmuje on: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tab. 11. Katalog stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)

LP.	OZNACZENIE STREFY PLANISTYCZNEJ	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (w %)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (w %)
1.	1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	15	9,0	75

2.	2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	9,0	30
3.	3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	12,0	50
4.	4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	13,0	60
5.	5SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	13,0	30
6.	6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	15	13,0	70
7.	7SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	14,0	30
8.	8SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	13,0	30
9.	9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	13,0	40
10.	10SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	13,0	70
11.	11SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	15	13,0	70
12.	12SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	70	13,0	60
13.	13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	70	13,0	60
14.	14SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	13,0	60
15.	15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	13,0	60
16.	16SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	70	12,0	20
17.	17SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	13,0	30
18.	18SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	12,0	50

19.	19SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	9,0	40
20.	20SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	12,0	20
21.	21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	12,0	20
22.	22SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	70	12,0	20
23.	23SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	12,0	60
24.	24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	9,5	60
25.	25SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	9,5	60
26.	26SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	9,5	60
27.	27SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	10,0	40
28.	28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	10,0	40
29.	29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	10,0	40
30.	30SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	9,0	50
31.	31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	11,0	40
32.	32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	10	10,0	60
33.	33SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12,0	50
34.	34SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	50
35.	35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12,0	50

36.	36SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	50
37.	37SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	50
38.	38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12,0	60
39.	39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12,0	70
40.	40SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12,0	50
41.	41SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12,0	70
42.	42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12,0	50
43.	43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12,0	70
44.	44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12,0	50
45.	45SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12,0	70
46.	46SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12,0	70
47.	47SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	30	9,0	70
48.	48SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	10,0	50
49.	49SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	10,5	50
50.	50SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	10,0	70
51.	51SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	20	12,0	70
52.	52SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	20	12,0	70

53.	53SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	30	12,0	60
54.	54SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12,0	50
55.	55SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12,0	50
56.	56SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	20	12,0	30
57.	57SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	12,0	30
58.	58SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	9,0	25
59.	59SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9,0	50
60.	60SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	45	10,0	30
61.	61SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	8,0	30
62.	62SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	45	10,0	40
63.	63SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	45	10,0	40
64.	64SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	45	10,0	40
65.	65SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	65	8,0	20
66.	66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	9,0	25
67.	67SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10,0	70
68.	68SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	20	11,5	60
69.	69SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	20	11,5	60

70.	70SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	20	11,5	60
71.	71SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12,0	50
72.	72SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	11,5	50
73.	73SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	11,5	50
74.	74SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	11,5	50
75.	75SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	11,5	40
76.	76SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	40	10,0	60
77.	77SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,0	30	9,0	70
78.	78SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12,0	30
79.	79SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9,0	30
80.	80SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9,0	30
81.	81SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9,0	50
82.	82SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10,0	50
83.	83SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	9,0	30
84.	84SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	9,0	30
85.	85SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	10,0	60
86.	86SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10,0	60

87.	87SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	70	12,0	30
88.	88SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10,0	60
89.	89SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10,0	5
90.	90SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,3	40	10,0	25
91.	91SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	50	10,0	30
92.	92SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	10,0	50
93.	93SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	10,0	50
94.	94SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10,0	60
95.	95SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10,0	60
96.	96SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,3	40	10,0	25
97.	97SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	10,0	30
98.	98SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10,0	60
99.	99SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10,0	60
100.	100SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10,0	50
101.	101SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	10,0	60
102.	102SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	10,0	30
103.	103SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10,0	30

104.	104SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10,0	30
105.	105SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10,0	30
106.	106SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	60	10,0	25
107.	107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	12,0	40
108.	108SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	70	12,0	5
109.	109SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	30
110.	110SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	30
111.	111SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9,0	50
112.	112SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	9,0	60
113.	113SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	70	12,0	20
114.	114SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	9,0	50
115.	115SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	25	9,0	70
116.	116SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	9,0	30
117.	117SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10,0	50
118.	118SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	10,0	60
119.	119SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	15	10,0	60
120.	120SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,0	40

121.	121SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	10,0	30
122.	122SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
123.	123SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	10,0	50
124.	124SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	50	10,0	30
125.	125SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	50	10,0	30
126.	126SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	9,0	30
127.	127SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	9,0	70
128.	128SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9,0	60
129.	129SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	50	10,0	50
130.	130SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	10,0	30
131.	131SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	10,0	30
132.	132SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	10,0	40
133.	133SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	11,0	40
134.	134SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	11,0	40
135.	135SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	11,0	40
136.	136SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	12,0	60
137.	137SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	12,0	60

138.	138SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	70	13,0	60
139.	139SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	13,0	60
140.	140SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	20	12,0	70
141.	141SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	11,5	40
142.	142SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	11,5	50
143.	143SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	11,5	40
144.	144SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	45	10,0	30
145.	145SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	45	10,0	30
146.	146SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	45	10,0	30
147.	147SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	9,0	30
148.	148SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	8,0	30
149.	149SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
150.	150SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	11,0	40
151.	151SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	10,0	40
152.	152SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	12,0	30
153.	153SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	45	10,0	30
154.	154SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10,0	40

155.	155SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	12,0	50
156.	156SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	9,0	30
157.	157SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	8,0	30
158.	158SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	13,0	70
159.	159SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	9,5	60
160.	160SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	12,0	60
161.	161SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	10,0	50
162.	162SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	40	10,0	50
163.	163SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	13,0	60
164.	164SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	70	12,0	20
165.	165SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	8,0	30
166.	166SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	9,0	30
167.	167SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	45	10,0	30
168.	168SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	10,0	60
169.	169SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10,0	60
170.	170SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10,0	60
171.	171SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	12,0	50

172.	172SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	70	12,0	20
173.	173SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	50
174.	174SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
175.	175SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	50
176.	176SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	9,0	30

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstancinów Łódzki.

3.5.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)

Na obszarze miasta Konstancinów Łódzki wyznaczono 5 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, obejmujących istniejące zainwestowanie. W strukturze miasta, w jego częściach peryferyjnych, przy granicach z obszarami wiejskimi, znajdują się pojedyncze zagrody samotnicze, wydzielone ze strefy otwartej (SO) jako strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową.

Profil funkcjonalny podstawowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) obejmuje:

TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, TEREN AKWAKULTURY I OBSŁUGI RYBACTWA, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ*

* (TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ dotyczy: terenów telekomunikacji, innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²);

Profil funkcjonalny dodatkowy: dla wybranych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową dopuszczono profile związane z terenem rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Odstąpiono od dopuszczenia profili funkcjonalnych dodatkowych obejmujących teren wielkotowarowej produkcji rolnej.

Tab. 12. Katalog stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ)

LP.	OZNACZENIE STREFY PLANISTYCZNEJ	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (w %)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (w %)
1.	1SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12,0	30
2.	2SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12,0	30
3.	3SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12,0	30
4.	4SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12,0	30
5.	5SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12,0	30

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki.

3.6. KATALOG STREF KIERUNKOWYCH

Przy wyznaczaniu stref społeczno-gospodarczych związanych z kierunkowym rozwojem zagospodarowania przestrzennego, tj. stref niezwiązanych z rozwojem wielofunkcyjnym z funkcją mieszkaniową lub zagrodową, uwzględniono przede wszystkim istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta, w której dominują funkcje mieszkaniowa i usługowa.

Na obszarze miasta Konstantynów Łódzki nie wyznaczono następujących rodzajów stref planistycznych, ze względu na brak uwarunkowań oraz potrzeb i możliwości rozwoju funkcji właściwych dla tych stref:

- strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH),
- strefy górnictwa (SG).

W strukturze przestrzennej miasta istotną rolę odgrywają strefy usługowe, charakterystyczne dla małych miast położonych w obszarze metropolitalnym Łodzi. Struktura ta obejmuje również znaczący udział terenów mieszkaniowych oraz rozproszone tereny usługowe. Strefy gospodarcze koncentrują się przede wszystkim w bezpośrednim i bliskim sąsiedztwie drogi ekspresowej S14 oraz dróg wojewódzkich, a także w sąsiedztwie Łodzi.

Tab. 13. Podstawowa struktura planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki – katalog wyznaczonych stref planistycznych

Ilość udzielen	Podstawowy katalog stref planistycznych		Gminne standardy urbanistyczne				
	Symbol literowy	Nazwa strefy	mini-malny wskaźnik PBC*	minimalny udział PBC	maksymalna naziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy
106	SU	strefa usługowa	+ > 30%	+	+	+	+
-	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	NIE WYZNACZA SIĘ				
42	SP	strefa gospodarcza	+ > 20%	+	+	+	+
5	SR	strefa produkcji rolniczej	+ > 30%	+	+	+	+
10	SI	strefa infrastrukturalna	+ > 20%	+	+ / -	+ / -	+ / -
16	SN	strefa zieleni i rekreacji	+ > 50%	+	+ / -	+ / -	+ / -
1	SC	strefa cmentarzy	+ > 30%	+	+ / -	+ / -	+ / -
-	SG	strefa górnictwa	NIE WYZNACZA SIĘ				
29	SO	strefa otwarta	-	+ / -	+ / -	+ / -	+ / -
13	SK	strefa komunikacyjna**	-	+ / -	+ / -	+ / -	+ / -
Oznaczenia przyjęte w tabeli:							
*PBC		powierzchnia biologicznie czynna					
+		wskaźnik ustalany obligatoryjnie					
+ / -		wskaźnik ustalany fakultatywnie					
-		wskaźnika nie ustala się					

** Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona liniami rozgraniczającymi teren.

Źródło: opracowanie własne na podstawie rozporządzenia wykonawczego do planu ogólnego gminy oraz planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki.

3.6.1. Strefy usługowe (SU)

Profil funkcjonalny podstawowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) obejmuje:

TEREN USŁUG, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

* (TEREN KOMUNIKACJI dotyczy: terenów telekomunikacji, innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²);

Profil funkcjonalny dodatkowy ustalono w pełnym zakresie dopuszczalnym przez rozporządzenie i obejmuje on: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tab. 14. Katalog stref usługowych (SU)

LP.	OZNACZENIE STREFY PLANISTYCZNEJ	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (w %)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (w %)
1.	1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	9,0	30
2.	2SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	9,0	30
3.	3SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	15,0	40
4.	4SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	12,0	40
5.	5SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	15	12,0	80
6.	6SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	40
7.	7SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	6,0	85
8.	8SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	5	6,0	85
9.	9SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	60	12,0	30
10.	10SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	60	12,0	30
11.	11SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	60	6,0	30
12.	12SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	60	6,0	30

13.	13SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	11,0	50
14.	14SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	35	12,0	60
15.	15SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	12,0	50
16.	16SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	10,0	10
17.	17SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	60	14,0	30
18.	18SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	12,0	30
19.	19SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12,0	35
20.	20SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	50	10,0	45
21.	21SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	7,0	40
22.	22SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	12,0	15
23.	23SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	12,0	10
24.	24SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	10,0	20
25.	25SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	10,0	20
26.	26SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	8,0	10
27.	27SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	70	8,0	30
28.	28SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	8,0	20
29.	29SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	80	11,5	10
30.	30SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	11,0	30

31.	31SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	11,0	30
32.	32SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12,0	30
33.	33SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
34.	34SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12,0	30
35.	35SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	12,0	50
36.	36SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12,0	30
37.	37SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	10,0	30
38.	38SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	60	12,0	30
39.	39SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	55	12,0	20
40.	40SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	10,0	50
41.	41SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	55	16,0	20
42.	42SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	70	12,0	30
43.	43SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
44.	44SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
45.	45SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
46.	46SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	9,0	30
47.	47SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	20

48.	48SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	25,0	30
49.	49SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	70	12,0	30
50.	50SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	60
51.	51SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	10,0	25
52.	52SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	12,0	30
53.	53SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
54.	54SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	40
55.	55SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	14,0	25
56.	56SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	5	8,0	85
57.	57SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	11,0	40
58.	58SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10,0	50
59.	59SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	11,0	60
60.	60SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	8,0	50
61.	61SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	12,0	40
62.	62SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	20,0	45
63.	63SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	10,0	30
64.	64SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12,0	45

65.	65SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9,0	45
66.	66SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	60	14,0	30
67.	67SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	60	14,0	30
68.	68SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	50	10,0	45
69.	69SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	50	10,0	45
70.	70SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	11,0	30
71.	71SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	20
72.	72SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	20
73.	73SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
74.	74SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
75.	75SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	60	14,0	30
76.	76SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	15,0	40
77.	77SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	15,0	40
78.	78SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	30	10,0	70
79.	79SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	80	11,5	10
80.	80SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	80	11,5	10
81.	81SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	80	11,5	10
82.	82SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren	0,5	60	6,0	30

		wód				
83.	83SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	10,0	20
84.	84SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	10,0	20
85.	85SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	10,0	20
86.	86SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	11,0	30
87.	87SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	55	12,0	20
88.	88SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	14,0	25
89.	89SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	14,0	25
90.	90SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	10,0	50
91.	91SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
92.	92SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	55	16,0	20
93.	93SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	70	12,0	30
94.	94SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12,0	30
95.	95SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
96.	96SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	50	10,0	45
97.	97SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	12,0	30
98.	98SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	9,0	30

99.	99SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12,0	30
100.	100SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	40	12,0	60
101.	101SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	80	11,5	10
102.	102SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
103.	103SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
104.	104SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	25,0	30
105.	105SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30
106.	106SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12,0	30

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstancinów Łódzki.

3.6.2. Strefy gospodarcze (SP)

Profil funkcjonalny podstawowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) obejmuje:

TEREN PRODUKCJI, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ*

* (TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ dotyczy: terenów telekomunikacji, innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²);

Profil funkcjonalny dodatkowy ustalono w pełnym zakresie dopuszczalnym przez rozporządzenie i obejmuje on: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tab. 15. Katalog stref gospodarczych (SP)

LP.	OZNACZENIE STREFY PLANISTYCZNEJ	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (w %)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ (w %)
1.	1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	13,0	30
2.	2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	13,0	30
3.	3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	80	12,0	20
4.	4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	70	13,0	30
5.	5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	9,0	20
6.	6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	70	15,0	20
7.	7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	70	10,0	30
8.	8SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	80	10,0	10
9.	9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	60	10,0	30
10.	10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	12,0	25
11.	11SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	60	10,0	30

12.	12SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	60	10,0	30
13.	13SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	80	20,0	10
14.	14SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	10,0	20
15.	15SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	70	12,0	20
16.	16SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	70	16,0	20
17.	17SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	80	12,0	20
18.	18SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	70	15,0	20
19.	19SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	80	12,0	20
20.	20SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,0	80	16,0	20
21.	21SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	25,0	30
22.	22SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	80	20,0	20
23.	23SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	70	20,0	20
24.	24SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,0	80	20,0	10
25.	25SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	70	18,0	20
26.	26SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	10,0	30
27.	27SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	12,0	25
28.	28SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	12,0	25
29.	29SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	70	12,0	20

30.	30SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	9,0	20
31.	31SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	13,0	10
32.	32SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	9,0	20
33.	33SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	9,0	20
34.	34SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	9,0	20
35.	35SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	9,0	20
36.	36SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	9,0	20
37.	37SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	25,0	30
38.	38SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,0	80	20,0	10
39.	39SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12,0	30
40.	40SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12,0	30
41.	41SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12,0	30
42.	42SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	70	15,0	20

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstancynów Łódzki.

3.6.3. Strefy produkcji rolniczej (SR)

Na obszarze miasta Konstancynów Łódzki wyznaczono 5 stref rolniczych związanych z funkcjonującymi obiektami produkcji rolniczej, zlokalizowanymi w obszarach peryferyjnych miasta. Pomimo miejskiego charakteru gminy, w jej granicach funkcjonuje działalność rolnicza, która przewidziana została do zachowania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Profil funkcjonalny podstawowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych

w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) obejmuje:

TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, TEREN WIELKOTOWAROWEJ PRODUKCJI ROLNEJ, TEREN AKWAKULTURY I OBSŁUGI RYBACTWA, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ*

* (TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ dotyczy: terenów telekomunikacji, innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²);

Profil funkcjonalny dodatkowy: dla wybranych stref produkcji rolniczej dopuszczono profile związane terenem rolnictwa z zakazami zabudowy, terenem elektrowni słonecznej, terenem zieleni urządzonej, terenem zieleni naturalnej, terenem lasu i terenem wód.

Odstąpiono od dopuszczenia profili funkcjonalnych dodatkowych obejmujących: teren elektrowni wiatrowej, teren biogazowni, teren elektrowni wodnej.

Tab. 16. Katalog stref rolniczych (SR)

LP.	OZNACZENIE STREFY PLANISTYCZNEJ	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (w %)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ (w %)
1.	1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	50	12,0	30
2.	2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	50	12,0	50
3.	3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	50	12,0	30
4.	4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	50	12,0	30
5.	5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	50	12,0	30

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstąntynów Łódzki.

3.6.4. Strefy infrastrukturalne (SI)

Na obszarze miasta wydzielono 11 stref infrastrukturalnych, obejmujących tereny lokalizacji infrastruktury technicznej, m.in. obszar związany z lokalizacją stacji uzdatniania wody oraz głównego punktu zasilania (GPZ). Ponadto strefami tymi objęto wybrane odcinki dróg gminnych o ustalonych liniach rozgraniczających.

Profil funkcjonalny podstawowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) obejmuje:

TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

Profil funkcjonalny dodatkowy: dla wybranych stref infrastrukturalnych dopuszczono profile związane terenem zieleni urządzonej, terenem zieleni naturalnej, terenem lasu i terenem wód.

Odstąpiono od dopuszczenia profili funkcjonalnych dodatkowych obejmujących: teren produkcji, teren usług.

Tab. 17. Katalog stref infrastrukturalnych (SI)

LP.	OZNACZENIE STREFY PLANISTYCZNEJ	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (w %)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ (w %)
1.	1SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	10,0	45
2.	2SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
3.	3SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
4.	4SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
5.	5SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
6.	6SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	0

7.	7SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	0
8.	8SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	0
9.	9SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	0
10.	10SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	0
11.	11SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstancynów Łódzki.

3.6.5. Strefy zieleni i rekreacji (SN)

Na obszarze miasta wyznaczono łącznie 16 stref zieleni i rekreacji, obejmujących elementy systemu zieleni urządzonej. Strefami tymi objęto place miejskie (w części związanej z zagospodarowaniem zielenią urządzoną), tereny ogrodów działkowych oraz tereny pełniące obecnie lub docelowo funkcje związane z zielenią urządzoną, rekreacją i sportem, w tym z zagospodarowaniem niekubaturowym. Do stref tych zaliczono m.in. teren stawu wędkarskiego zlokalizowanego przy drodze wojewódzkiej. Ponadto strefami tymi objęto część terenów w dolinie rzeki Jasieniec, w obszarze planowanego zbiornika wodnego wraz z terenami sąsiednimi znajdującymi się wewnątrz obszarów zainwestowania miasta. Zakłada się, że wraz z rozwojem strategicznych koncepcji dotyczących systemu zieleni urządzonej miasta, obszar tych stref zostanie powiększony o wybrane fragmenty stref otwartych (SO).

Profil funkcjonalny podstawowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) obejmuje:

TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN PLAŻY, TEREN WÓD, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ*

* (TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ dotyczy: terenów telekomunikacji, innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²);

Profil funkcjonalny dodatkowy: dla wybranych stref zieleni i rekreacji dopuszczono profile związane terenem usług sportu i rekreacji, terenem kultury i rozrywki, terenem usług turystyki, terenem zieleni naturalnej, terenem lasu.

Odstąpiono od dopuszczenia profili funkcjonalnych dodatkowych obejmujących: teren produkcji, teren usług.

Tab. 18. Katalog stref zieleni i rekreacji (SN)

LP.	OZNACZENIE STREFY PLANISTYCZNEJ	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (w %)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ (w %)
1.	1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
2.	2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
3.	3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70
4.	4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70
5.	5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70
6.	6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
7.	7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
8.	8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
9.	9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70
10.	10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
11.	11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50

12.	12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
13.	13SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
14.	14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
15.	15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70
16.	16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstancinów Łódzki.

3.6.6. Strefy cmentarzy (SC)

Na obszarze miasta wyznaczono 1 strefę cmentarzy, obejmującą istniejący teren cmentarza w Konstancinie Łódzkim (cmentarz rzymskokatolicki Narodzenia Najświętszej Maryi Panny). Obecnie nie planuje się zakładania nowych cmentarzy ani poszerzania istniejącego.

Profil funkcjonalny podstawowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) obejmuje:

TEREN CMENTARZA, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ*

* (TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ dotyczy: terenów telekomunikacji, innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²);

Profil funkcjonalny dodatkowy ustalono w pełnym zakresie dopuszczalnym przez rozporządzenie i obejmuje: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tab. 19. Katalog stref cmentarzy (SC)

LP.	OZNACZENIE STREFY PLANISTYCZNEJ	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (w %)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ (w %)
1.	1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstancynów Łódzki.

3.6.7. Strefy otwarte (SO)

Na obszarze miasta Konstancynów Łódzki wyznaczono 29 stref otwartych, obejmujących otwarte tereny rolnicze, tereny leśne oraz tereny związane z dolinami rzecznyymi, w szczególności doliną Neru, której zapewniono w ten sposób naturalny przepływ i lokalną retencję. Dla wszystkich stref w profilu dodatkowym dopuszczono teren zieleni urządzonej w celu umożliwienia realizacji form zorganizowanej zieleni miejskiej, uzupełniających system miejski. W dolinie Neru dopuszczono również profil związany z elektrownią wodną (przy czym ewentualna lokalizacja zostanie przesądzona na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Profil funkcjonalny podstawowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) obejmuje:

TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY, TEREN LASU, TEREN ZIELENI NATURALNEJ, TEREN WÓD, TEREN KOMUNIKACJI, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ*

* (TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ dotyczy: terenów telekomunikacji, innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²);

Profil funkcjonalny dodatkowy: dla wybranych stref otwartych dopuszczono profile związane terenem zieleni urządzonej oraz odnawialnymi źródłami energii (OZE) obejmującymi m. in. teren elektrowni wodnej.

Odstąpiono od dopuszczenia profili funkcjonalnych dodatkowych obejmujących: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni.

Tab. 20. Katalog stref otwartych (SO)

LP.	OZNACZENIE STREFY PLANISTYCZNEJ	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (w %)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (w %)
1.	1SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
2.	2SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
3.	3SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
4.	4SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
5.	5SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
6.	6SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
7.	7SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
8.	8SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
9.	9SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
10.	10SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
11.	11SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

12.	12SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
13.	13SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
14.	14SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
15.	15SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
16.	16SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
17.	17SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
18.	18SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
19.	19SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
20.	20SO	teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
21.	21SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
22.	22SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
23.	23SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
24.	24SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
25.	25SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
26.	26SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
27.	27SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
28.	28SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
29.	29SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstancinów Łódzki.

3.6.8. Strefy komunikacyjne (SK)

Na obszarze miasta wydzielono łącznie 13 stref komunikacyjnych, obejmujących systemy komunikacyjne miasta: drogę ekspresową S14, drogi wojewódzkie nr 710 oraz nr 475, a także 6 dróg powiatowych.

Profil funkcjonalny podstawowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) obejmuje:

TEREN AUTOSTRADY, TEREN DROGI EKSPRESOWEJ, TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO, TEREN DROGI GŁÓWNEJ, TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ, TEREN KOMUNIKACJI KOLEI LINOWEJ, TEREN KOMUNIKACJI WODNEJ, TEREN KOMUNIKACJI LOTNICZEJ, TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI, TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ*

* (TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ dotyczy: terenów telekomunikacji, innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²);

Profil funkcjonalny dodatkowy: dla wybranych stref komunikacyjnych dopuszczono profile związane terenem drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, terenu zieleni naturalnej, terenem wód.

Odstąpiono od dopuszczenia profili funkcjonalnych dodatkowych obejmujących: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki.

Tab. 21. Katalog komunikacyjnych (SK)

LP.	OZNACZENIE STREFY PLANISTYCZNEJ	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY (w %)	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (w m)	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ (w %)
1.	1SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
2.	2SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

3.	3SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
4.	4SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
5.	5SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
6.	6SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
7.	7SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
8.	8SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
9.	9SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
10.	10SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
11.	11SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
12.	12SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
13.	13SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie planu ogólnego miasta Konstancinów Łódzki.

3.7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA – OBIEKTY PRZESTRZENNE WARUNKUJĄCE STRUKTURĘ PLANU OGÓLNEGO

W planie ogólnym miasta Konstancinów Łódzki uwzględniono **obiekty przestrzenne** w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiące uwarunkowania rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku, gdy obiekty te pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, w planie ogólnym wykorzystuje się geometrię tych obiektów.

3.7.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Miasto Konstantynów Łódzki jest położone poza obszarowymi formami ochrony przyrody oraz związanymi z nimi otulinami, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W granicach miasta ustanowiono 6 jednoobiektowych pomników przyrody, zgodnie z poniższym zestawieniem. Pomniki przyrody stanowią dęby szypułkowe, zlokalizowane na terenie Domu Pomocy Społecznej przy ulicy Bechcice 3. Status ochrony przyznano na podstawie rozporządzenia nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników.

Tab. 22. Pomniki przyrody - wykaz i ogólna charakterystyka

Lp.	Nazwa drzewa	Nazwa łacińska	Wysokość [m]	Pierśnica [cm]	Obwód [cm]
1	Dąb szypułkowy	Quercus robur	30	137	430
2	Dąb szypułkowy	Quercus robur	30	131	412
3	Dąb szypułkowy	Quercus robur	34	177	556
4	Dąb szypułkowy	Quercus robur	34	200	628
5	Dąb szypułkowy	Quercus robur	25	130	408
6	Dąb szypułkowy	Quercus robur	30	129	405

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody GDOŚ.

Ustalenia planu ogólnego w odniesieniu do pomników przyrody:

Pięć pomników przyrody Konstantynowa Łódzkiego zostało objętych strefą usługową (SU), związaną z zagospodarowaniem terenu Domu Pomocy Społecznej, przy którym są zlokalizowane. Jeden pomnik przyrody znajduje się w zasięgu strefy otwartej (SO), dla której dopuszczono profil dodatkowy, związany z zielenią urządzoną.

3.7.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

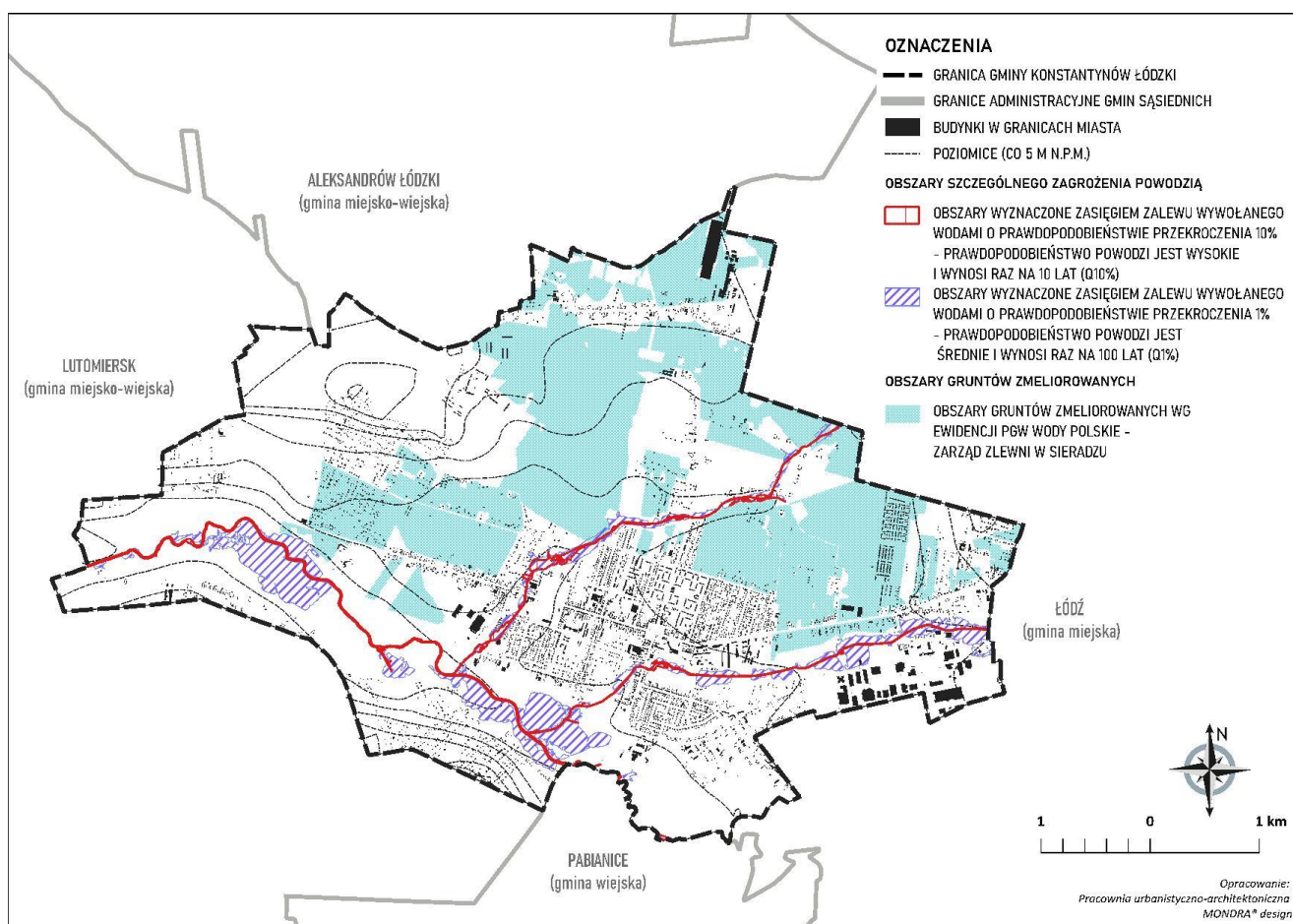
Ochronę przed powodzią prowadzi się z uwzględnieniem map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego sporządza się mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego. Są one podstawą dla racjonalnego planowania przestrzennego na obszarach zagrożonych powodzią, a tym samym dla ograniczania negatywnych skutków powodzi. Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których **obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowaniu terenu** zgodnie z ustawą Prawo wodne.

Pomimo małej gęstości sieci rzecznej województwa łódzkiego występują tu dość duże obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w różnej skali już zainwestowane (w dolinach: Bzury, Grabi, Rawki, Mrogi, Piasecznicy i Neru, ale także ich dopływów). W granicach miasta Konstąntynów Łódzki, zgodnie z danymi Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK), **obszary szczególnego zagrożenia powodzią** zostały wyznaczone w dolinie rzeki Ner oraz jej dopływów (rzeki Łódki, rzeki Jasieniec). I tak wyznaczono:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

- zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania,
- zakazuje się lokalizowania nowych cmentarzy,
- obowiązuje wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego dla lokalizowania nowych obiektów budowlanych i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.



Ryc. 9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz grunty zmeliorowane

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych Państwowego Gospodarstwa Wodnego - Wody Polskie.

Ustalenia planu ogólnego:

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w planie ogólnym miasta Konstantynów Łódzki ustalono przede wszystkim strefy otwarte (SO). Strefy te są bezpośrednio powiązane z doliną rzeki Ner, stanowiącej główny naturalny korytarz ekologiczny miasta oraz jej dopływów (rzeki Jasieniec i rzeki Łódki). W strefach otwartych (SO) związanych z dolinami rzek ograniczono profile dodatkowe do terenów elektrowni wodnej i terenów zieleni urządzonej. W Konstantynowie Łódzkim dolina Neru jest dość rozległa, a w jej głównych granicach nie dopuszczono rozwoju zabudowy. Dopływy Neru przepływają przez tereny zainwestowania miejskiego – wzdłuż tych cieków wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN).

Obszary zainwestowania budowlanego znajdują się w większości poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Plan ogólny nie ustala stref, które umożliwiałyby wprowadzenie nowych terenów zabudowy w zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Wały przeciwpowodziowe

W granicach miasta Konstantynów Łódzki nie znajdują się wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału. Zgodnie z danymi Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK) rzeka Ner oraz jej dopływy (Łódka, Jasieniec) nie są obwałowane.

3.7.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Gmina Konstantynów Łódzki jest gminą miejską, z dużym udziałem gruntów rolnych w strukturze użytkowania – stanowią one aż 69% powierzchni miasta. Miasto w całości jest położone w zasięgu zlewni rzeki Ner (dorzecze Warty), nadzorowanej przez Zarząd Zlewni w Sieradzu (Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Łodzi). Zgodnie z danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sieradzu, w obszarze miasta występują grunty zmeliorowane. Baza danych Zarządu Zlewni w Sieradzu nie obejmuje danych wektorowych. Na podstawie danych rastrowych, na potrzeby planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki wyznaczono orientacyjne granice obszarów zmeliorowanych. Grunty zmeliorowane przeważają w północnej i centralnej części miasta. Udział tych gruntów świadczy o dawnym rolniczym charakterze miasta. Łączna powierzchnia gruntów zmeliorowanych wynosi ok. 766,60 ha, co stanowi ok. 39,74% wszystkich gruntów rolnych.

Ustalenia planu ogólnego:

Zewidencjonowane grunty zmeliorowane występujące na obszarze miasta w znacznej części znajdują się w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Uwarunkowanie to uwzględniono przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym. Jednocześnie struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta uwzględnia potrzebę zachowania terenów otwartych i niezabudowanych, w tym terenów rolniczych zmeliorowanych, które dotychczas nie zostały zainwestowane ani przeznaczone pod zabudowę. W strefach otwartych nie dopuszczono profili dodatkowych związanych z odnawialnymi źródłami energii (OZE), z wyjątkiem jednej ze stref, w której dopuszczono profil obejmujący teren elektrowni wodnej.

3.7.4. Tereny, na których występują ruchy masowe oraz zagrożone ruchami masowymi

W zakresie zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych w Konstancynie Łódzkim, zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej (baza danych SOPO) oraz danymi Starostwa Powiatowego w Pabianicach, nie występują udokumentowane osuwiska ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Uwarunkowania ekofizjograficzne, związane z ukształtowaniem terenu o niewielkich spadkach i lekko falistej rzeźbie, oraz warunki geologiczne obszaru nie wskazują na predyspozycje środowiskowe do występowania tego typu zagrożeń naturalnych.

3.7.5. Zaopatrzenie ludności w wodę pitną

Zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy ustanowienie stref ochrony ujęć wody (stref ochronnych) oraz obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych (obszarów ochronnych).

Strefy ochronne ujęć wody

W obszarze Konstancyna Łódzkiego funkcjonuje 1 ujęcie wód podziemnych na potrzeby wodociągu komunalnego, zaopatrującego mieszkańców miasta i okolicznych wsi w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi – ujęcie „Ignacew”. Składa się ono z trzech studni głębinowych, ujmujących wody podziemne z utworów kredy górnej, z głębokości 100 m każda.

Ujęcie wody Ignacew, zgodnie z decyzją nr 444/2014 Starosty Pabianickiego (znak: OŚ.6341.35.2014) w sprawie udzielenia Przedsiębiorstwu Komunalnemu Gminy Konstancynów Łódzki Spółka z o.o. z siedzibą w Konstancynie Łódzkim (ul. Jana Pawła II nr 44), pozwolenia wodnoprawnego, obejmuje:

- studnię nr A-1, zlokalizowaną na działce nr 14, obręb K-1, Konstancynów Łódzki,
- studnię nr A-2, zlokalizowaną na działce nr 17/4, obręb K-1, Konstancynów Łódzki.

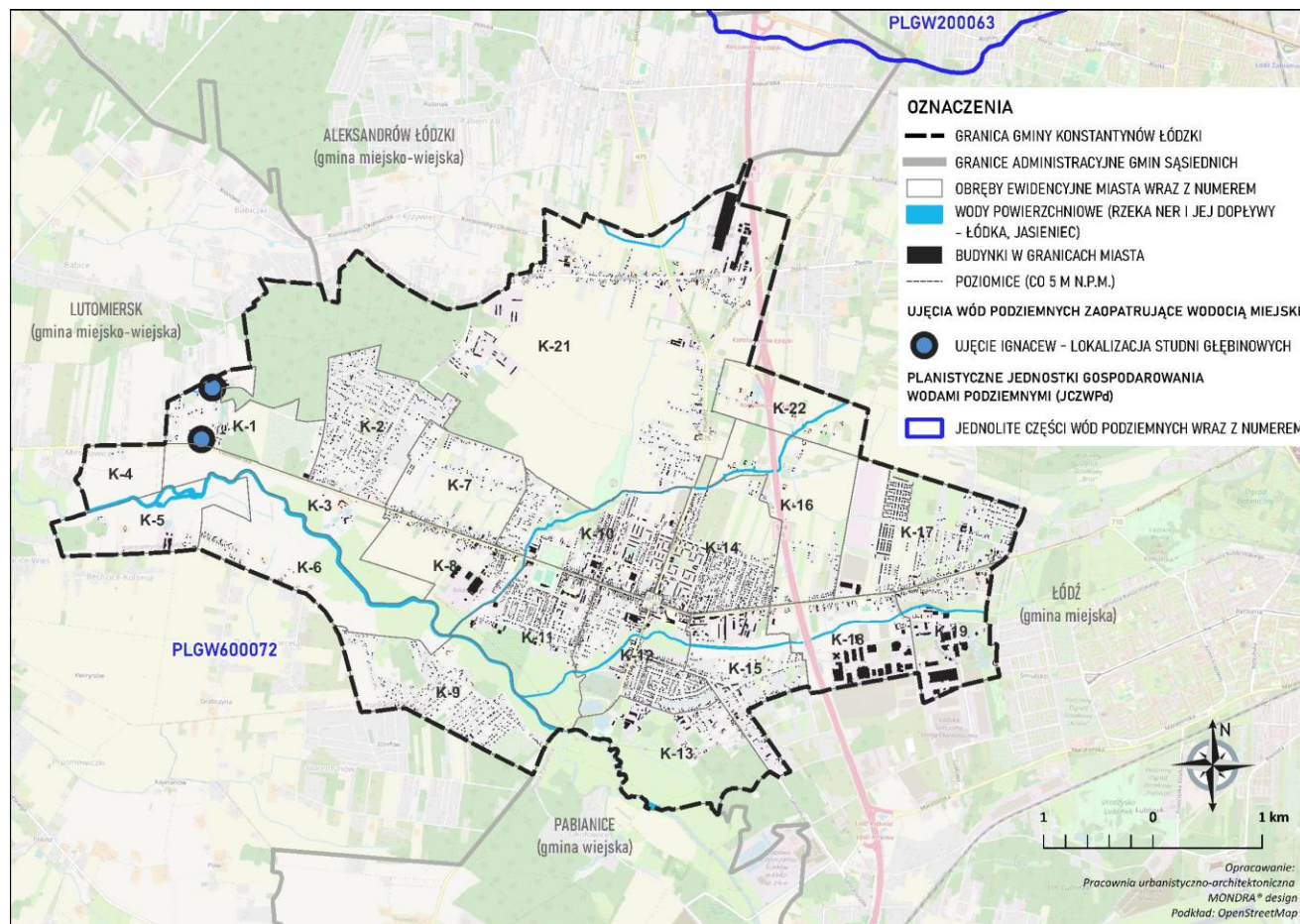
Podczyszczone wody popłuczne ze stacji uzdatniania są odprowadzane do rzeki Ner za pomocą przeznaczonej na ten cel infrastruktury, z wylotem kanalizacyjnym do cieku.

Zasoby dyspozycyjne z utworów górnej kredy dla ujęcia trzyotworowego „Ignacew” zostały zatwierdzone decyzją Prezesa Centralnego Urzędu Geologii w 1966 r., w oparciu o dokumentację hydrogeologiczną w kat. B, a studnie głębinowe zostały wykonane w 1965 r. Studnie są od siebie oddalone o ok. 425 m. Teren każdej studni jest ogrodzony, stanowiąc strefę bezpośredniej ochrony sanitarnej. W obszarze ujęcia jest zlokalizowana stacja uzdatniania wody, do której jest tłoczona woda ze studni, wymagająca uzdatniania ze względu na ponadnormatywną zawartość żelaza i manganu. Ujęcia jak i całe miasto Konstancynów Łódzki są zlokalizowane w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 72 (PLGW600072). Jednostka charakteryzuje się dobrym stanem wód i stanowi jednostkę niezagrożoną niespełnieniem celów środowiskowych.

Tab. 23. Ujęcia wód podziemnych, a struktura funkcjonalno-przestrzenna planu ogólnego

Lp.	Nazwa ujęcia	Nr studni / lokalizacja	Strefa ochronna ujęcia wody	Strefa planistyczna
wodociąg miejski				
1.	IGNACEW	studnia nr A-1 działka nr 14, obręb K-1	strefa ochrony bezpośredniej w granicach ogrodzenia	strefa infrastrukturalna (SI)
2.		studnia nr A-2 działka nr 17/4 obręb K-1	strefa ochrony bezpośredniej w granicach ogrodzenia	strefa infrastrukturalna (SI)
3.		studnia nr A-3 (awaryjna)	---	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Konstancynie Łódzkiej oraz prawomocnych decyzji wodnoprawnych.



Ryc. 10. Ujęcie wód podziemnych zaopatrujące wodociąg miejski w odniesieniu do planistycznych jednostek gospodarowania wodami

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z państwowych baz danych przestrzennych, Informatycznego Systemu Ośłony Kraju (ISOK) oraz Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim – prawomocnych decyzji wodnoprawnych.

Ustalenia planu ogólnego:

Plan ogólny miasta Konstantynów Łódzki uwzględnia zasady bezpiecznego zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Ujęcie wód podziemnych, w tym strefy ochrony bezpośredniej studni głębinowych, zostało objęte strefą infrastrukturalną (SI).

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych są obszarami, na których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, mające na celu ochronę zasobów tych wód przed degradacją. Wojewoda, na wniosek Wód Polskich, ustanawia obszar ochronny w drodze aktu prawa miejscowego, wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie tego obszaru, a także określając jego granice, zgodnie z art. 141 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Zgodnie z przepisami odrębnymi obszary ochronne mogą dotyczyć zarówno zbiorników wód powierzchniowych, jak i wód podziemnych.

W mieście Konstantynów Łódzki nie wyznaczono stref ochronnych zbiorników wód powierzchniowych. Miasto jest w całości położone w zasięgu występowania udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 401 „Niecka Łódzka”.

GZWP nr 401 „Niecka Łódzka” posiada udokumentowane warunki hydrogeologiczne oraz zweryfikowane na nowo granice i powierzchnie. Jest to duży i jednorodny zbiornik wód podziemnych. Poziom zbiornikowy tworzą piaski, żwiry i słabo związane piaskowce kredy dolnej. Miasto Konstantynów Łódzki położone jest w jego centralno-wschodniej części, gdzie utwory kredy dolnej są izolowane kilkusetmetrowym kompleksem osadów kredy górnej, wykształconych w facji wapiennej i marglistej. GZWP nr 401 ma strategiczne znaczenie dla zaopatrzenia ludności w wodę pitną. Obecnie z tego poziomu pochodzi ok. 25% wszystkich wód podziemnych eksploatowanych w zasięgu zbiornika, z czego większość poboru koncentruje się w obrębie Łodzi. W związku z powyższym to ochrona jakościowa, a nie ilościowa jest głównym zagadnieniem jego ochrony. Ustalone szacunkowe zasoby dyspozycyjne kredy dolnej GZWP nr 401 wynoszą łącznie 97 200 m³/d, z czego ok. 52% przypada na obszar północny. Wielkość ta stanowi 53% zasobów odnawialnych zbiornika. Zasoby ustalono przy założeniu, że eksploatacja pozostałych poziomów wodonośnych odbywa się w wysokości przyznanych pozwoleń wodnoprawnych. Zasoby dyspozycyjne wszystkich poziomów wodonośnych w granicach zbiornika są szacowane na ok. 328 800 m³/d. Obszary ochronne GZWP nr 401 wyznaczono jedynie na ok. 15% powierzchni całego zbiornika. Na pozostałym obszarze zbiornika występują bardzo dobre warunki naturalnej ochrony, w związku

z czym nie ma konieczności ustanawiania obszaru ochronnego. Stopień podatności poziomu zbiornika na zanieczyszczenia jest mały lub bardzo mały, a czas pionowego dopływu wody do granic zbiornika wynosi ponad 50 lat.

Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka, ustanowiono obszar ochronny obejmujący powierzchnię 244,62 km². W obrębie tego obszaru wyodrębniono podobszary. Miasto Konstantynów Łódzki znajduje się poza wyznaczonymi strefami ochronnymi.

3.7.6. Tereny górnicze i obszary górnicze z filarami ochronnymi

Nie dotyczy. Rejestr obszarów górniczych i zamkniętych podziemnych składowisk dwutlenku węgla stanowi ewidencję obszarów górniczych w Polsce, zgodnie z art. 152a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69). Dane te są gromadzone w ramach systemu gospodarki i ochrony bogactw mineralnych (baza MIDAS). W rejestrze nie figurują obszary ani tereny górnicze położone na obszarze miasta Konstantynów Łódzki. Na terenie miasta nie jest prowadzona koncesjonowana działalność górnicza.

3.7.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Udokumentowane złoża kopalin

Nie dotyczy. Udokumentowane złoża kopalin podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów ustawy z 21 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystywaniu, w tym kopalin towarzyszących. Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie zostały udokumentowane żadne złoża kopalin.

Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Nie dotyczy. W granicach miasta Konstantynów Łódzki nie znajdują się udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla lub podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

3.7.8. Obszary uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej

Nie dotyczy. Miasto Konstantynów Łódzki nie stanowi uzdrowiska i nie zostały tu ustanowione obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.7.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Rejestr zabytków

W Konstancynowie Łódzkim znajdują się 2 zabytki objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru zabytków województwa łódzkiego: kościół rzymskokatolicki pod wezwaniem św. Józefa Robotnika wraz z jego otoczeniem oraz młyn wodny zbożowy, zgodnie z poniższym wykazem.

Tab. 24. Zabytki ujęte w rejestrze zabytków

Lp.	Nazwa	Działka	Adres	Nr rejestru
1.	Kościół rzymskokatolicki pw. św. Józefa Robotnika wraz z jego otoczeniem	działka nr 297 obręb K-10	Konstantynów Łódzki ul. Jana Pawła II 31	A/116
2.	Młyn wodny zbożowy	działka nr 390/1 obręb K-11	Konstantynów Łódzki ul. Moniuszki 54	A/145

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi.

Ochroną konserwatorską zostało objęte również jedno stanowisko archeologiczne – grodzisko stożkowe, zidentyfikowane w dolinie rzeki Jasieniec – Grodzisko Rszew.

Tab. 25. Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Lp.	Nazwa	Działka	Adres	Nr rejestru
1.	Grodzisko stożkowe	działka nr 462/4 obręb K-21	nad rzeką Jasieniec	A/1004-VII-56 z 13.05.1965 r.; 210 z 29.04.1988 r.;

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi.

Ewidencja zabytków

Zabytki nieruchome

Gminna ewidencja zabytków (GEZ) Konstancynowa Łódzkiego, zatwierdzona zarządzeniem nr III/354/17 Burmistrza Konstancynowa Łódzkiego z dnia 5 kwietnia 2017 r., obejmowała 136 obiektów, w tym domy mieszkalne, kamienice, budynki produkcyjne, cmentarze. W 2023 r. wyłączeniu z GEZ uległo 10 kart adresowych oraz 3 karty obiektów wpisanych do rejestrów zabytków. Następnie w 2024 r. wykreślono 1 obiekt. Obecnie GEZ obejmuje 125 kart adresowych, zgodnie z poniższym wykazem tabelarycznym.

Dziedzictwo kulturowe Konstancynowa Łódzkiego jest związane z historycznym rodowodem młodego miasta przemysłowego (powstałego w pierwszej połowie XIX wieku). Jako miasto prywatne powstało ono w dobrach szlacheckich z inicjatywy właściciela Mikołaja Krzywca-Okołowicza. Prywatna osada sukiennicza Konstancynów Łódzki stanowi jedną z pięciu osad przemysłowych, które do 1830 r. przekształcono w miasta. Po 1831 r. podejmowano tu próby rozwoju przemysłu bawełnianego, natomiast w drugiej połowie XIX wieku ponownie wznowiono

rozwój sukiennictwa. Jednak brak dużych zakładów spowodował głównie rozwój pracy na rzecz łódzkich przemysłowców. Większość zabytków współczesnego miasta jest zlokalizowana wzdłuż głównej osi założenia urbanistycznego miasta, łączącej dwa historyczne place: Duży Rynek i Mały Rynek, w ciągu współczesnej drogi wojewódzkiej nr 710.

W GEZ ujęto domy miejskie i kamienice, a także obiekty związane z dawnym przemysłem fabrycznym, w tym dawne domy robotnicze fabryki Eiserta oraz pozostałości dawnej cegielni braci Kajzler, położone po południowej stronie rzeki Ner. Zasób dziedzictwa kulturowego uzupełniają zespół folwarczny w północnej części Konstantinowa Łódzkiego, tereny cmentarzy oraz Park Miejski zlokalizowany na Placu Wolności (dawnym Dużym Rynku), stanowiącym centralny plac historycznego założenia miejskiego.

Tab. 26. Zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Konstantinowa Łódzkiego

Lp.	Nazwa	Działka, obręb	Adres
1.	Dom	działka nr 306, obręb K-12	ul. 1 Maja 19a
2.	Dom	działka nr 174/2, obręb K-12	ul. 1 Maja 22
3.	Dom	działka nr 178/1, obręb K-12	ul. 1 Maja 26a
4.	Dom	działka nr 322, obręb K-12	ul. 1 Maja 31
5.	Dom	działka nr 183/1, obręb K-12	ul. 1 Maja 32
6.	Dom	działka nr 339, obręb K-12	ul. 1 Maja 45
7.	Kamienica	działka nr 134, obręb K-10	ul. 8 Marca 4
8.	Kapliczka z rzeźbą św. Jana Nepomucena	działka nr 78/1, obręb K-6 (na wysokości działki nr 81/1)	ul. Bechcice
9.	Dom	działka nr 169/1, obręb K-10	ul. Daszyńskiego 8
10.	Kamieniczka	działka nr 168, obręb K-10	ul. Daszyńskiego 8
11.	Dom	działka nr 172, obręb K-10	ul. Daszyńskiego 16
12.	Dom	działka nr 255, obręb K-10	ul. Daszyńskiego 22
13.	Dom	działka nr 236/1, obręb K-10	ul. Daszyńskiego 38a
14.	Dom	działka nr 34, obręb K-14	ul. Dolna 1
15.	Dom	działka nr 326, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 1
16.	Kamieniczka	działka nr 325, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 3
17.	Dom	działka nr 78/1, obręb K-12	ul. Jana Pawła II 4
18.	Dom	działka nr 323, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 5
19.	Kamieniczka	działka nr 321, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 7a
20.	Dom	działka nr 69/1, obręb K-12	ul. Jana Pawła II 14
21.	Dom	działka nr 67, obręb K-12	ul. Jana Pawła II 16
22.	Dom	dz. nr 66/2, obręb K-12	ul. Jana Pawła II 18
23.	Kamienica	dz. nr 306/4, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 19
24.	Dom	działka nr 64, obręb K-12	ul. Jana Pawła II 20
25.	Dom	działka nr 301, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 23
26.	Kamienica	działka nr 62/1, obręb K-12	ul. Jana Pawła II 24
27.	Dom	działka nr 299, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 25
28.	Kamienica	działka nr 298/7, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 27
29.	Dom i fabryczka	działka nr 58/7, obręb K-12	ul. Jana Pawła II 28
30.	Pastorówka	działka nr 296/2, obręb K-10	ul. Daszyńskiego 1
31.	Dom	działka nr 165, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 33
32.	Dom	działka nr 415, obręb K-11	ul. Jana Pawła II 40

Lp.	Nazwa	Działka, obręb	Adres
33.	Dom	działka nr 157/3, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 43
34.	Dom	działka nr 35/10, obręb K-11	ul. Jana Pawła II 44
35.	Dom	działka nr 132/3, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 45
36.	Kamienica	działka nr 129/1, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 49
37.	Dom	działka nr 32/1, obręb K-11	ul. Jana Pawła II 50
38.	Dom	działka nr 31, obręb K-11	ul. Jana Pawła II 52
39.	Kamienica	działka nr 28/1, obręb K-11	ul. Jana Pawła II 56
40.	Dom	działka nr 120, obręb K-10	ul. Jana Pawła II 59
41.	Kamienica	działka nr 14, obręb K-11	ul. Jana Pawła II 60
42.	Kamienica	działka nr 98/1, obręb K-12	ul. Kilińskiego 1
43.	Kamieniczka	działka nr 97/1, obręb K-12	ul. Kilińskiego 3
44.	Kamienica	działka nr 96/1, obręb K-12	ul. Kilińskiego 5
45.	Oficyna w zespole folwarcznym	działka nr 489/1, obręb K-21	ul. Klonowa 87
46.	Obora ze spichlerzem w zespole folwarcznym	działka nr 466, obręb K-21	ul. Klonowa 93
47.	Stodoła w zespole folwarcznym	działka nr 466, obręb K-21	ul. Klonowa 93
48.	Stróżówka w zespole folwarcznym	działka nr 466, obręb K-21	ul. Klonowa 93
49.	Zespół folwarczny	działka nr 466, obręb K-21	ul. Klonowa 93
50.	Kamieniczka	działka nr 319, obręb K-10	ul. Kopernika 1
51.	Dom Kunca	działka nr 66/5, obręb K-18	ul. Kościelna 5
52.	Kościół fil. pw. Nawiedzenia NMP	działka nr 69/2, obręb K-18	ul. Kościelna 9
53.	Dawna cegielnia braci Kajzler	działka nr 90/56, obręb K-19	ul. Kościelna 15
54.	Biuro cegielni	działka nr 88/4, obręb K-19	ul. Kościelna 19
55.	Przedszkole nr 3 „Bajka”	działka nr 138/22, obręb K-8	ul. Lutomierska 4
56.	Dom	działka nr 73, obręb K-10	ul. Lutomierska 9
57.	Cmentarz ewangelicko-augsburski	działka nr 37, obręb K-8	ul. Lutomierska
58.	Dom robotniczy fabryki Eiserta	działka nr 301/4, 301/3, obręb K-14	ul. Łabentowicza 1
59.	Dom robotniczy fabryki Eiserta	działka nr 301/2, obręb K-14	ul. Łabentowicza 3
60.	Dom robotniczy fabryki Eiserta	działka nr 301/1, obręb K-14	ul. Łabentowicza 5
61.	Dom robotniczy fabryki Eiserta	działka nr 302/3, obręb K-14	ul. Łabentowicza 7
62.	Dom robotniczy fabryki Eiserta	działka nr 302/2, obręb K-14	ul. Łabentowicza 9
63.	Kamienica	działka nr 89, obręb K-12	ul. Łaska 1
64.	Dom	działka nr 132, obręb K-12	ul. Łaska 14
65.	Dom	działka nr 147/4, obręb K-12	ul. Łaska 27
66.	Dom	działka nr 146, obręb K-12	ul. Łaska 29
67.	Dom	działka nr 193/3, obręb K-12	ul. Łaska 31
68.	Dom	działka nr 193/3, obręb K-12	ul. Łaska 35
69.	Dom	działka nr 200/1, obręb K-12	ul. Łaska 41
70.	Kamienica	działka nr 202/1, obręb K-12	ul. Łaska 45
71.	Cmentarz ewangelicko-augsburski	działka nr 282/2, obręb K-12	ul. Łaska 51/53
72.	Dom	działka nr 239, obręb K-12	ul. Łaska 58
73.	Cmentarz rzymskokatolicki parafii pw. Narodzenia NMP	działka nr 282/1, 282/2, obręb K-12	ul. Łaska 61
74.	Cmentarz	działka nr 1/3, obręb K-13	ul. Łaska 62/64
75.	Kamienica	działka nr 124, obręb K-12	ul. Łódzka 1
76.	Kamienica	działka nr 158/6, 158/5, obręb K-14	ul. Łódzka 2
77.	Dom	działka nr 163/2, obręb K-14	ul. Łódzka 12
78.	Dom	działka nr 118/1, obręb K-12	ul. Łódzka 17

Lp.	Nazwa	Działka, obręb	Adres
79.	Dom	działka nr 116, obręb K-12	ul. Łódzka 19
80.	Dom	działka nr 115, obręb K-12	ul. Łódzka 21
81.	Kamienica	działka nr 176, obręb K-14	ul. Łódzka 24
82.	Kamienica	działka nr 113, obręb K-12	ul. Łódzka 25
83.	Fabryka włókiennicza	działka nr 3/10, obręb K-15	ul. Łódzka 27
84.	Dom	działka nr 234/2, obręb K-14	ul. Łódzka 28
85.	Kamienica	działka nr 554/2, obręb K-14	ul. Łódzka
86.	Dom	działka nr 350, obręb K-14	ul. Łódzka 34
87.	Dom	działka nr 381, obręb K-14	ul. Łódzka 42
88.	Dom	działka nr 66, 67/3, obręb K-17	ul. Łódzka 104-106
89.	Kamienica	działka nr 281/1, obręb K-11	ul. Moniuszki 1
90.	Kamienica	działka nr 282, obręb K-11	ul. Moniuszki 5
91.	Dom	działka nr 290, obręb K-11	ul. Moniuszki 21
92.	Kamieniczka	działka nr 157, obręb K-14	Plac Kościuszki 1
93.	Kościół parafialny pw. Narodzenia NMP	działka nr 582, obręb K-14	Plac Kościuszki 4/5
94.	Plebania	działka nr 582, obręb K-14	Plac Kościuszki 4/5
95.	Kamieniczka	działka nr 334/1, obręb K-10	Plac Kościuszki 8
96.	Kamieniczka	działka nr 327, obręb K-10	Plac Kościuszki 10
97.	Dom	działka nr 87, obręb K-12	Plac Kościuszki 14
98.	Dom	działka nr 88/2, obręb K-12	Plac Kościuszki 15
99.	Dom	działka nr 126/4, obręb K-12	Plac Kościuszki 17
100.	Dom	działka nr 111/5, obręb K-10	Plac Wolności 7
101.	Dom	działka nr 96/4, 96/3, obręb K-10	Plac Wolności 19
102.	Dom	działka nr 82/4, 82/12, obręb K-10	Plac Wolności 28
103.	Dom	działka nr 72/2, obręb K-11	Plac Wolności 44
104.	Dom	działka nr 74/1, obręb K-11	Plac Wolności 46
105.	Dom	działka nr 75/1, obręb K-11	Plac Wolności 47
106.	Dom	działka nr 76/3, 76/5, obręb K-11	Plac Wolności 48
107.	Dom	działka nr 23/1, obręb K-11	Plac Wolności 53
108.	Dom	działka nr 20, obręb K-11	Plac Wolności 55
109.	Dom	działka nr 19, obręb K-11	Plac Wolności 56
110.	Park miejski	działka nr 103/2, obręb K-10	Plac Wolności
111.	Kamienica	działka nr 582, obręb K-14	ul. Zgierska 1
112.	Kamienica	działka nr 109/1, obręb K-14	ul. Zgierska 3
113.	Kamieniczka	działka nr 110/1, 110/2, obręb K-14	ul. Zgierska 3a
114.	Dom	działka nr 111, obręb K-14	ul. Zgierska 5
115.	Dom	działka nr 112, obręb K-14	ul. Zgierska 5a
116.	Kamienica	działka nr 114, obręb K-14	ul. Zgierska 9
117.	Dom	działka nr 350, obręb K-10	ul. Zgierska 12
118.	Cmentarz wojenny	działka nr 496/1, obręb K-21	Żabiczki/Rszew-Legionowo
119.	Kamienica	działka nr 229, obręb K-14	ul. Żeromskiego 1
120.	Dom	działka nr 192, obręb K-14	ul. Żeromskiego 22

Lp.	Nazwa	Działka, obręb	Adres
121.	Dom	działka nr 211, obręb K-14	ul. Żeromskiego 36
122.	Dom	działka nr 219/1, obręb K-14	ul. Żeromskiego 42

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi.

Dziedzictwo archeologiczne

Wojewódzka i gminna ewidencja zabytków obejmuje 51 stanowisk archeologicznych, zgodnie z poniższym wykazem.

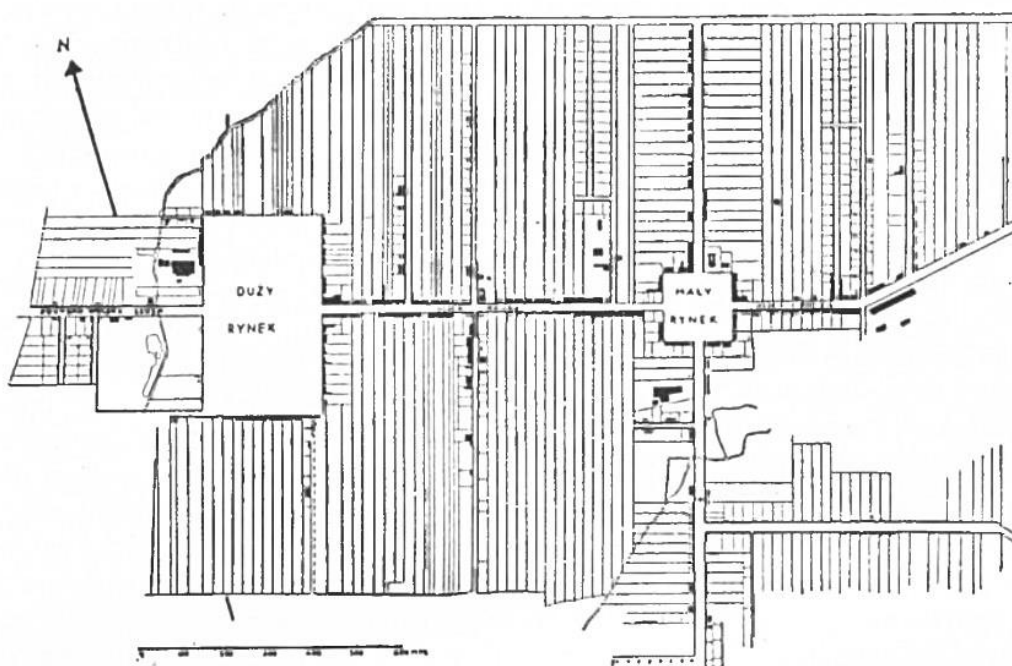
Tab. 27. Zabytki archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Konstąntynowa łódzkiego, niewpisane do rejestru zabytków

Lp.	Nr obszaru AZP i nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska	Funkcja	Kultura	Chronologia
1.	AZP 67-50, nr 17	1	-	-	neolit
2.	AZP 67-50, nr 18	2		łużycka	neolit
3.	AZP 67-50, nr 19	3	cm. ciał.	łużycka	II/II okres epoki brązu
4.	AZP 67-50, nr 22	6	ślad osadnictwa	ceramiki grzebykowo-dółkowej i ceramiki sznurowej	neolit
5.	AZP 67-50, nr 23	8	osada	-	wczesne i późne średniowiecze
6.	AZP 67-50, nr 24	9	osada	-	wczesne i późne średniowiecze
7.	AZP 67-50, nr 25	10	osada	przeworska	okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze
8.	AZP 67-50, nr 26	11	osada	łużycka	V okres epoki brązu/halsztat
9.	AZP 67-50, nr 27	12	osada	łużycka	V okres epoki brązu
10.	AZP 67-50, nr 28	13	ślad osadnictwa	-	późne średniowiecze
11.	AZP 67-50, nr 29	16	ślad osadnictwa	-	późne średniowiecze
12.	AZP 67-5, nr 10	22	ślad osadnictwa	-	wczesne średniowiecze
13.	AZP 67-50 nr 11	23	-	-	okres wpływów rzymskich
14.	AZP 67-50, nr 12	24	ślad osadnictwa	-	późne średniowiecze
15.	AZP 67-50, nr 13	25	ślad osadnictwa	przeworska	okres wpływów rzymskich
16.	AZP 67-50, nr 14	26	osada	przeworska	okres wpływów rzymskich, późne średniowiecze
17.	AZP 67-50, nr 15	27	osada, cm. ciał.	przeworska	okres wpływów rzymskich, pradzieje
18.	AZP 67-50, nr 13	28	ślad osadnictwa	-	okres wpływów rzymskich
19.	AZP 66-50, nr 13	6	ślad osadnictwa	polska	późne średniowiecze
20.	AZP 66-50, nr 3	7	ślad osadnictwa	pomorska, przeworska	halsztat, późny okres rzymski

Lp.	Nr obszaru AZP i nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska	Funkcja	Kultura	Chronologia
21.	AZP 66-50, nr 17	14	osada	-	późne średniowiecze
22.	AZP 66-50, nr 18	15	osada	-	wczesne średniowiecze
23.	AZP 66-50, nr 19	17	ślad osadnictwa	-	późne średniowiecze
24.	AZP 66-50, nr 28	18	ślad osadnictwa, osada, cmentarzysko	krąg kultur sznurowych, łużycka, pomorska	wczesna epoka brązu, epoka brązu/halsztat, laten A-B
25.	AZP 66-50, nr 29	33	ślad osadnictwa, osada	pradzieje, łużycka, nowożytność	epoka kamienna/epoka brązu, epoka brązu, XVII-XIX w.
26.	AZP 66-50, nr 30	34	ślad osadnictwa	łużycka, nowożytność	epoka brązu
27.	AZP 66-50, nr 31	21	ślad osadnictwa	łużycka, nowożytność	epoka brązu
28.	AZP 66-50, nr 35	35	punkt osadniczy	nowożytność	XVII-XIX w.
29.	AZP 66-50, nr 37	36	ślad osadnictwa	nowożytność	XVII-XIX w.
30.	AZP 66-50, nr 38	37	ślad osadnictwa	nowożytność	XVII-XIX w.
31.	AZP 66-50, nr 40	38	ślad osadnictwa	nowożytność	XVII-XIX w.
32.	AZP 66-50, nr 41	39	ślad osadnictwa	nowożytność	XVII-XIX w.
33.	AZP 66-50, nr 42	40	ślad osadnictwa	nowożytność	XVII-XIX w.
34.	AZP 66-50, nr 43	41	ślad osadnictwa	przeworska, nowożytność	okres wpływów rzymskich, XVII-XIX w.
35.	AZP 66-50, nr 44	42	ślad osadnictwa	nowożytność	XVII-XIX w.
36.	AZP 66-50, nr 45	43	ślad osadnictwa	przeworska	okres wpływów rzymskich
37.	AZP 66-50, nr 46	44	ślad osadnictwa	przeworska, nowożytność	okres wpływów rzymskich, XVII-XIX w.
38.	AZP 66-50, nr 47	45	ślad osadnictwa	łużycka, nowożytność	halsztat, XVII-XIX w.
39.	AZP 66-50, nr 48	46	ślad osadnictwa	przeworska, nowożytność	okres wpływów rzymskich, XVII-XIX w.
40.	AZP 66-50, nr 49	47	ślad osadnictwa	łużycka, nowożytność	halsztat, XVII-XIX w.
41.	AZP 66-50, nr 50	48	ślad osadnictwa	łużycka	halsztat
42.	AZP 66-50, nr 56	49	ślad osadnictwa	przeworska, nowożytność	okres wpływów rzymskich, XVII-XIX w.
43.	AZP 66-50, nr 58	50	ślad osadnictwa	przeworska	okres wpływów rzymskich
44.	AZP 66-50, nr 64	51	ślad osadnictwa	nowożytność	XVII-XIX w.
45.	AZP 66-50, nr 65	52	punkt osadniczy	nowożytność	XVII-XIX w.
46.	AZP 66-50, nr 1	1	osada, cmentarzysko	łużycka, polska, współczesność	IV okres epoki brązu, halsztat C, D, wczesne średniowiecze, XX w.
47.	AZP 66-50, nr 9	2	ślad i punkt osadniczy	-	wczesne i późne średniowiecze
48.	AZP 66-50, nr 11	4	osada	-	wczesne i późne średniowiecze
49.	AZP 66-50, nr 12	4	osada	-	wczesne i późne średniowiecze
50.	AZP 66-50, nr 14	7	punkt osadniczy	łużycka	okres epoki brązu

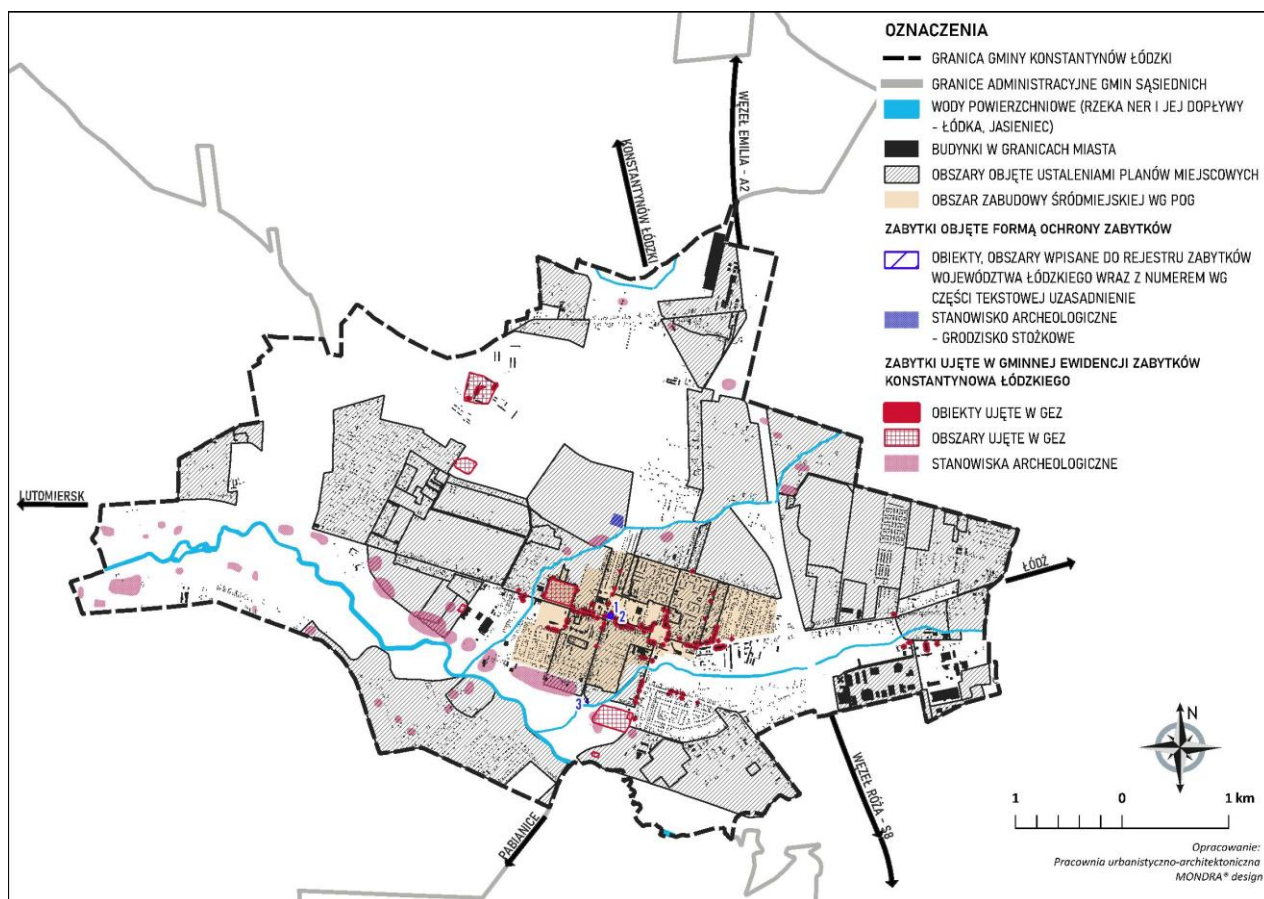
Lp.	Nr obszaru AZP i nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska	Funkcja	Kultura	Chronologia
51.	AZP 66-50, nr 15	2	-	przeworska	okres wpływów rzymskich, wczesne i późne średniowiecze

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi.



Ryc. 11. Plan osady rękodzielniczej Konstancja Łódzka

Źródło: Urbanistyka, T. Tołwiński, 1948 r.



Ryc. 12. Zasób zabytków nieruchomych i archeologicznych miasta

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi oraz Narodowego Instytutu Dziedzictwa (NID).

Dobra kultury współczesnej

Nie dotyczy. W Konstancynie Łódzkiej nie wskazano obiektów ani obszarów stanowiących dobra kultury współczesnej.

Ustalenia planu ogólnego:

Plan ogólny miasta Konstancynów Łódzkiej uwzględnia konieczność ochrony i opieki dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków nieruchomych. Wszystkie zabytki znajdują się w strefach funkcjonalnych odpowiadających ich przeznaczeniu. Układ urbanistyczny, wzdłuż którego koncentrują się obiekty zabytkowe miasta, został objęty obszarem zabudowy śródmiejskiej. Stanowiska archeologiczne koncentrują się w strefach otwartych (SO), w szczególności strefie związanej z rzeką Ner. Grodzisko Rszew, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, znajduje się w zasięgu strefy zielni i rekreacji (SN).

3.7.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Nie dotyczy. W granicach Konstancynowa Łódzkiego nie znajdują się obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

3.7.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Nie dotyczy: W obszarze miasta Konstantynów Łódzki oraz w jego bliskim sąsiedztwie nie ustanowiono terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej oraz terenów zamkniętych ze względu na bezpieczeństwo i obronność państwa, zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, związane z terenami kolejowymi.

3.7.12. Obszary ograniczonego użytkowania (OOU)

Nie dotyczy. Obszar ograniczonego użytkowania można utworzyć dla: oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej, instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej lub obiektów i instalacji na terenach zamkniętych, w przypadku nie dotrzymania w ich otoczeniu standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. W obszarze Konstantynowa Łódzkiego nie ustanowiono OOU.

3.7.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji

W obszarze Konstantynowa Łódzkiego do obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji należy, w szczególności centrum miasta, które docelowo powinno zostać objęte kompleksowym procesem rewitalizacji.

Na podstawie dotychczasowej polityki przestrzennej, jak i dokumentów analitycznych dla miasta wskazuje się następujące obszary wymagające przekształceń:

- tereny w dolinie rzeki Ner (obróby ewidencyjne: K-9, K-11, K-13) – działania powinny tu obejmować eliminację istniejących ogrodzeń, utwardzonych nawierzchni, zabudowy, nasypów, itp. przylegających do rzeki oraz utrudniających swobodny do niej dostęp, poprawę jakości wody w rzece, a także wprowadzenie zieleni na terenach przyległych do rzeki. Wytyczne strategiczne uzupełniają zalecenia o budowę mostu na rzece Ner;
- obszar osiedla wielorodzinnego w centrum miasta (obróby ewidencyjne: K-10 i K-14) w zakresie poprawy walorów estetycznych i użytkowych zabudowy, jakości zieleni osiedlowej oraz obsługi parkingowej;
- obszar zabudowy „Rszew” w obrębie ewidencyjnym K-21 (dawny folwark) – działania rewaloryzacyjne i/lub rewitalizacyjne powinny dotyczyć: zmiany funkcji niektórych obiektów, likwidacji obiektów dysharmonijnych i wprowadzenie nowych, dostosowanych do otoczenia i funkcji, modernizację istniejącej zabudowy i przystosowania jej do odpowiedniego standardu, remont i modernizację obiektów zabytkowych wpisanych do GEZ, zagospodarowanie wolnych przestrzeni na funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i uporządkowanie terenów zieleni oraz wprowadzenie nowych form zieleni urządzonej.

Obszary wymagające rekultywacji

W granicach miasta Konstancynów Łódzki nie jest prowadzona koncesjonowana działalność górnicza, nie ma tu również udokumentowanych złóż kopalin. W obszarze miasta nie wskazuje się obszarów wymagających rekultywacji.

Obszary wymagające remediacji

Zagrożenia powierzchni ziemi są związane z występowaniem historycznych zanieczyszczeń. W obszarze miasta nie stwierdzono występowania takich terenów, zgodnie z danymi Rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz Rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku (GDOŚ).

3.7.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Miasto Konstancynów Łódzki nie posiada gminnego programu rewitalizacji, sporządzonego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. W związku z powyższym w obszarze miasta nie ustanowiono obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji. Projekty rewitalizacyjne dla miasta są realizowane ze środków niezwiązanych z procesem rewitalizacji, o którym mowa ww. ustawie.

3.7.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Nie dotyczy: W granicach miasta Konstancynów Łódzki nie ustanowiono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

3.7.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne chronionych klas bonitacyjnych

Użytki rolne w granicach Konstancynowa Łódzkiego mają znaczący udział w strukturze użytkowania gruntów, co wynika z dawnego rolniczego charakteru terenów. Użytki rolne zajmują powierzchnię ok. 1 299 ha, co stanowi 47,67% ogólnej powierzchni miasta. Dominują w jego północnej i południowej części. W północnej części dominują pola uprawne, a w dolinach rzek – w niewielkim zakresie – utrzymały się trwałe użytki zielone. Na południu, w dolinie rzeki Ner, przeważają łąki i pastwiska, przy znikomym udziale gruntów ornych.

Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej charakteryzujący całokształt warunków przyrodniczo-glebowych, mający wpływ na wielkość produkcji rolnej, wynosi tu 61 pkt. Jest on wyższy od średniego wskaźnika dla powiatu pabianickiego, choć wciąż niższy od wskaźnika dla województwa łódzkiego i kraju. Gleby dobre i bardzo dobre (II–IVb klasa bonitacyjna) stanowią 73,8%, a gleby słabe 26,2%. Procentowy udział gleb dobrych (II–IV klasa bonitacyjna) w mieście Konstancynów Łódzki jest wyższy od średniego udziału tych gleb w powiecie, w województwie i kraju.

Przydatność rolniczą gleb określają klasy bonitacyjne wyróżnione na podstawie następujących kryteriów: budowa profilu glebowego (typ i podtyp gleby, rodzaj, gatunek, miąższość poziomu próchnicznego i zawartość próchnicy, skład chemiczny gleby i jej odczyn, oglejenie, właściwości fizyczne), stosunki wilgotnościowe, uwarunkowane położeniem w terenie oraz wysokość bezwzględna.

Na potrzeby projektu planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki przeanalizowano udział gleb chronionych, na podstawie danych ujawnionych w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Pabianicach i mapy zasadniczej pozyskanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego. W obszarze miasta występują użytki rolne III klasy bonitacyjnej (IIIa – grunty orne dobre i IIIb – grunty orne średnie), **o łącznej powierzchni ok. 464,33 ha**, w tym ok. 243,67 ha gruntów IIIa klasy bonitacyjnej i ok. 220,66 ha gruntów IIIb klasy bonitacyjnej.

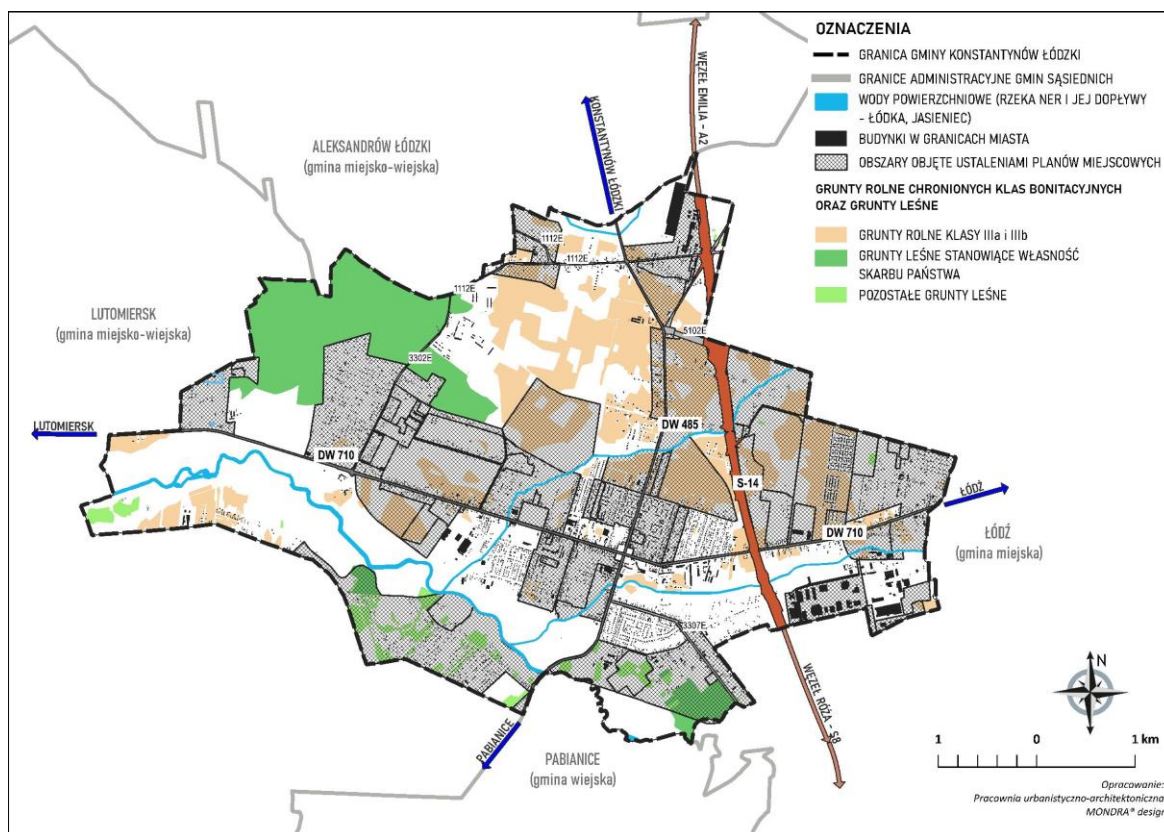
Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), ochrona gruntów rolnych polega w szczególności na ograniczeniu przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Ponadto przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne podlega dodatkowym ograniczeniom. Szczególnej ochronie podlegają grunty rolne o najwyższej bonitacji (klas I–III) tj. gleby orne najlepsze, bardzo dobre, dobre i średnio dobre. Przeznaczenie tych gleb klas I–III na cele nierolnicze i nieleśne wymaga zgody ministra, uzyskiwanej w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznego wyłączenia z użytkowania na etapie budowlanym. Z uzyskania ww. zgody zostały wyłączone grunty w granicach administracyjnych miast, co zwalnia miasto Konstantynów Łódzki z tej procedury ministerialnej, niemniej jednak na etapie realizacji inwestycji inwestorzy pozostają zobowiązani do uzyskania decyzji o faktycznym wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej.

Grunty leśne

Powierzchnia lasów w Konstantynowie Łódzkim wynosi ok. 278,59 ha (stan na 2024 r.), co przekłada się na niski wskaźnik lesistości – 10,2%, czyli mniej niż wskaźnik dla województwa łódzkiego, który wynosi 21,5%. Zdecydowana większość lasów na obszarze Konstantynowa Łódzkiego stanowią lasy będące własnością Skarbu Państwa (82%). Do osób prywatnych należy 14% lasów, a do gminy jedynie 4%.

Zwarty kompleks lasów będących własnością Skarbu Państwa obejmuje tereny przy północno-zachodniej granicy miasta z gminą Lutomiersk i Aleksandrów Łódzki. Lasy w tej części porastają najwyższe wzniesienie miasta. Niewielki kompleks występuje przy granicy z miastem Łódź, w dolinie rzeki Ner. Niewielkie i rozdrobnione kompleksy lasów prywatnych wydzielono w dolinie Neru, po południowej stronie rzeki.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty leśne bez względu na klasę i położenie administracyjne są chronione prawnie przed zmianą ich użytkowania i wyłączeniem ich z produkcji leśnej.



Ryc. 13. Grunty rolne chronionych klas bonitacyjnych oraz grunty leśne

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz danych z Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim.

Ustalenia planu ogólnego:

Plan ogólny miasta Konstantynów Łódzki uwzględnia konieczność ochrony gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, przy uwzględnieniu konieczności rozwoju struktury miejskiej oraz stanu planistycznego miasta. W obszarze miasta obowiązują plany miejscowe przeznaczające część gruntów rolnych pod zainwestowanie nierolnicze i nieleśne. Znacząca część gruntów utraciła swój rolniczy charakter w związku z realizacją drogi ekspresowej S14. Tereny te podlegają znaczącym przekształceniom. W planie ogólnym część gruntów rolnych chronionych klas bonitacyjnych została objęta strefą otwartą (SO) – dotyczy to obszaru w północno-centralnej części miasta, a także terenów w dolinie rzeki Ner.

Plan ogólny uwzględnia konieczność ochrony gruntów leśnych pełniących funkcje przyrodnicze i ekologiczne, w tym funkcje ekosystemowe istotne dla miasta. Lasy te stanowią lasy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa leśnego. Grunty leśne Konstantynowa Łódzkiego znajdują się w zasięgu stref otwartych (SO).

3.7.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Nie dotyczy. W granicach miasta Konstantynów Łódzki nie znajdują się zakłady o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, wg danych Głównego Inspektora Ochrony Środowiska. Tego typu obiekty nie są również planowane do realizacji w obszarze miasta.

3.7.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Nie dotyczy. Obszar miasta Konstancynów Łódzki znajduje się poza obszarami pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

3.8. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU**3.8.1. Infrastruktura społeczna**

Infrastruktura społeczna Konstancynowa Łódzkiego jest rozbudowana i zaspokaja potrzeby mieszkańców w tym zakresie. W mieście znajdują się obiekty z zakresu ochrony zdrowia, jak i pomocy społecznej, placówki oświatowe oraz wychowawcze, a także obiekty związane z kulturą, sportem i rekreacją.

Tab. 28. Wykaz obiektów infrastruktury społecznej

LP.	INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	LOKALIZACJA	STREFA W PLANIE OGÓLNYM
1.	OCHRONA ZDROWIA		
1.1	Centrum Rehabilitacji i Sportu Fizjo Corps	działki: nr 108/5, nr 109/7, nr 109/8, obręb K-7	strefa usługowa (SU)
1.2	Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Zgoda”	Działki: nr 157/1, nr 158/1, nr 160/1, nr 162, nr 159/6, nr 159/7, nr 159/16, nr 159/18, nr 159/10, nr 164/4, nr 163/1, obręb K-10	strefa usługowa (SU)
1.3	Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej	działki: nr 304/8, nr 304/9, nr 303/1, nr 303/2, nr 304/1, nr 304/6, obręb K-10	strefa usługowa (SU)
1.4	Centrum Medyczne	działka nr 261/29, obręb K-10	strefa usługowa (SU)
1.5	Centrum Medyczne OLMED	działka nr 3/10, obręb K-15	strefa gospodarcza (SP)
1.6	Przychodnia lekarska	działka nr 175/1, obręb K-14	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)
1.7	Przychodnia lekarska ESKULAP	działki: nr 358/1, nr 358/2, nr 357/4, obręb K-10	strefa usługowa (SU)
1.8	Zakład Opieki Zdrowotnej	działki: nr 40/3, nr 40/4, nr 41/3, nr 41/4, nr 42/3, nr 42/4, nr 43/3, nr 43/4, nr 44/3, nr 45/3, nr 44/4, nr 45/4, obręb K-8	strefa usługowa (SU)
2.	POMOC SPOŁECZNA		
2.1	Dom Pomocy Społecznej w Konstancynowie Łódzkim	działka nr 42/36, obręb K-3	strefa usługowa (SU)
2.2	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej im. bł. R. Chylińskiego –Dział Świadczeń Rodzinnych i Dodatków Mieszkaniowych	działka nr 132/44, obręb K-14	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)
2.3	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej im. bł. R. Chylińskiego – Dział Pomocy Środowiskowej	działka nr 259/34, obręb K-10	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)
2.4	Zakład Poprawczy i Schronisko dla Nieletnich	działka nr 39/1, obręb K-1	strefa usługowa (SU)

3. OŚWIATA			
3.1	Szkoła Podstawowa nr 1 im. Królowej Jadwigi (siedziba przy ul. Łódzkiej 117)	działki: nr 42/2, nr 42/1, obręb K-18	strefa usługowa (SU)
3.2	Szkoła Podstawowa nr 5 im. I Armii Wojska Polskiego	działki: nr 262/1, nr 262/2, nr 262/3, nr 262/4, obręb K-10	strefa usługowa (SU)
3.3	Szkoła Podstawowa nr 2 im. Bolesława Ścibiorka	działki: nr 29/4, nr 30/7, nr 30/6, nr 419/1, nr 32/3, nr 33/5, obręb K-11	strefa usługowa (SU)
3.4	Szkoła Podstawowa nr 1 im. Królowej Jadwigi (filia przy ul. Łódzkiej 5/7) oraz Fun Lab (kompleks edukacyjno-sportowy)	działki: nr 121/1, nr 121/2, nr 121/3, nr 121/4, nr 121/5, nr 118/5, nr 121/6, obręb K-12	strefa usługowa (SU)
3.5	Przedszkole Oliwkowy Gaj	działki: nr 159/2, nr 169, obręb K-12	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)
3.6	Prywatny Bananowy Żłobek	działka nr 67, obręb K-15	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)
3.7	Przedszkole nr 3 BAJKA	działki: nr 137/3, nr 138/9, nr 138/22, nr 138/21, nr 139/3, obręb K-8	strefa usługowa (SU)
3.8	Przedszkole nr 1 z Grupą Żłobkową	działka nr 295, obręb K-10	strefa usługowa (SU)
3.9	Przedszkole nr 2 z Oddziałami Integracyjnymi i Oddziałem Specjalnym	działki: nr 305/4, nr 305/2, obręb K-10	strefa usługowa (SU)
3.10	Zespół Szkół Specjalnych nr 4 im. M. Grzegorzewskiej	działka nr 350, obręb K-10	strefa usługowa (SU)
3.11	Przedszkole Niepubliczne Barwne Dzieci	działka nr 16/3, obręb K-10	strefa usługowa (SU)
4. KULTURA, SPORT I REKREACJA			
4.1	Boisko sportowe „ORLIK”	działki: nr 123/2, nr 122/12, nr 121/1, nr 120/3, nr 133/3, nr 122/2, nr 561/6, nr 561/8, nr 122/3, nr 134/3, nr 133/4, nr 560/3, nr 122/4, nr 559/3, obręb K-14	strefa usługowa (SU)
4.2	Boisko, plac zabaw	działka nr 261/45, obręb K-10	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)
4.3	Klub Sortowy „Włóknarz”, skatepark	działka nr 10, obręb K-11	strefa usługowa (SU)
4.4	Centrum Sportu i Rekreacji, Pływalnia Miejska	działki: nr 21/4, nr 22/2, nr 23/2, nr 24/2, nr 29/3, obręb K-11	strefa usługowa (SU)
4.5	Centrum Sportu i Rekreacji – Ośrodek nad stawem	działka nr 1/2, obręb K-13	strefa usługowa (SU)
4.6	Park Plac Wolności	działka nr 103/2, obręb K-10	strefa zieleni i rekreacji (SN)
4.7	Skwery miejskie (przy Placu Kościuszki)	działki: nr 110/3, nr 110/5, nr 110/7, obręb K-12	strefa zieleni i rekreacji (SN)
4.8	Miejska Biblioteka Publiczna	działka nr 327, obręb K-10	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)
4.9	Miejski Ośrodek Kultury	działka nr 234/2, obręb K-14	strefa usługowa (SU)
5. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA			
5.1	OSP Srebrna	działka nr 32, obręb K-19	strefa usługowa (SU)
5.2	OSP Dąbrowa	działka nr 9, obręb K-22	strefa gospodarcza (SP)
5.3	OSP Niesięcin	działka nr 239/3, obręb K-21	strefa usługowa (SU)
5.4	OSP Konstantynów	działka nr 4, obręb K-11	strefa usługowa (SU)
5.5	Komisariat Policji	działka nr 343, obręb K-10	strefa usługowa (SU)
5.6	Straż Miejska	działka nr 337/1, obręb K-10	strefa usługowa (SU)
6. ADMINISTRACJA			
6.1	Urząd Miejski w Konstantynowie Łódzkim, Urząd Stanu Cywilnego	działka nr 337/1, obręb K-10	strefa usługowa (SU)

7.	USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO		
7.1	Parafia Rzymskokatolicka Miłosierdzia Bożego	działka nr 283, obręb K-12	strefa usługowa (SU)
7.2	Kościół pw. Nawiedzenia NMP	działki: nr 69/1, nr 69/2, obręb K-18	strefa usługowa (SU)
7.3	Kościół Zielonoświątkowy Oaza Życia Zbór	działka nr 256/12, obręb K-10	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)
7.4	Kościół pw. św. Józefa Robotnika	działka nr 297, obręb K-10	strefa usługowa (SU)
7.5	Kościół pw. Narodzenia NMP	działka nr 582, obręb K-14	strefa usługowa (SU)
7.6	Cmentarz rzymskokatolicki	działki: nr 282/2, nr 282/1, obręb K-12	strefa cmentarzy (SC)

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz danych z Urzędu Miejskiego w Konstancynie Łódzkim.

Ustalenia planu ogólnego:

Obiekty tworzące kompleksy usługowe związane z infrastrukturą społeczną, w szczególności gminną, zostały wydzielone jako strefy usługowe (SU). Pojedyncze obiekty, w szczególności lokalne, takie jak żłobki czy przychodnie znajdują się w strefach wielofunkcyjnych, jako usługi uzupełniające profil funkcjonalno-przestrzenny terenów mieszkaniowych, zarówno o charakterze jednorodzinnym oraz wielorodzinnym. Obiekty sportu i rekreacji zostały objęte w szczególności strefami usługowymi (SU) lub strefami zieleni i rekreacji (SN). Wszystkie usługi kultu religijnego objęto strefami usługowymi (SU). Podsumowując wszystkie zinwentaryzowane obiekty usług społecznych znajdują się w strefach funkcjonalnych, związanych z ich charakterem, a profile dodatkowe stref wielofunkcyjnych zapewniają lokalizacje nowych obiektów, w ramach potrzeb rozwojowych i ustaleń planów miejscowych.

3.8.2. Infrastruktura transportowa

Transport drogowy

Konstancynów Łódzki posiada rozbudowany układ komunikacyjny o mocno zdefiniowanych granicach. Głównymi osiami komunikacyjnymi miasta są drogi wojewódzkie nr 710 i nr 475, krzyżujące się w obszarze centralnego placu miejskiego. Droga wojewódzka nr 710, przebiegająca równoleżnikowo, łączy miasto z Łodzią na wschodzie i Lutomierskiem na zachodzie. Droga ta stanowi również główną oś kompozycyjną układu miasta, w tym jego historycznego założenia. W przestrzeni centralnego placu miasta (ulica Jana Pawła II – Plac Kościuszki) droga wojewódzka nr 710 krzyżuje się z drogą wojewódzką nr 475, zapewniając powiązania miasta ze Zgierzem i Aleksandrowem Łódzkim na północy oraz Pabianicami na południu.

Ponadlokalny system komunikacyjny, oparty na drogach wojewódzkich, został uzupełniony realizacją drogi ekspresowej S14, oddanej do użytku w połowie 2023 r. Realizacja tej inwestycji zapewniła nowe powiązania komunikacyjne poziomu krajowego, zapewniając obsługę komunikacyjną strefie gospodarczej miasta i zwiększając jej potencjał inwestycyjny. Jednocześnie realizacja ta przekształciła znacząco strukturę użytkową oraz ewidencyjną wschodniej części miasta.

Układ komunikacyjny na poziomie lokalnym i regionalnym zapewnia ponadto rozbudowany system dróg powiatowych, uzupełniający podstawowy układ komunikacyjny miasta. System dróg gminnych stanowią głównie ulice miejskie, pełniące funkcje dojazdowe do istniejących terenów mieszkaniowych i usługowych.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniły ponadlokalny – krajowy i regionalny układ dróg komunikacyjnych, obejmując drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe, w zatwierdzonych liniach rozgraniczających, strefami komunikacyjnymi (SK).

Tab. 29. Wykaz dróg publicznych – ponadlokalnych, a struktura planu ogólnego

Lp.	Numer drogi	Przebieg/nazwa	Strefa planistyczna
Drogi krajowe			
1.	S14	od południowo-wschodniej granicy gminy do ronda, od granicy gminy przez ul. Zgierską do północnej granicy gminy	strefa komunikacyjna (SK)
Drogi wojewódzkie			
1.	DW475	ul. Łaska – od głównego skrzyżowania do południowej granicy miasta ul. Zgierska – od głównego skrzyżowania do ronda S14 ul. Aleksandrowska – od ronda S14 do północnej granicy miasta	strefa komunikacyjna (SK)
2.	DW710	ul. Łódzka – od ul. Przygranicznej do głównego skrzyżowania ul. Jana Pawła II – od głównego skrzyżowania do Placu Wolności – ul. Lutomierska od pl. Wolności do zachodniej granicy miasta	strefa komunikacyjna (SK)
Drogi powiatowe			
1.	3307E	ul. 1 Maja – od ul. Łaskiej do ul. Kolejowej	strefa komunikacyjna (SK)
2.	3307E	ul. Kolejowa – od ul. 1 Maja do granic aglomeracyjnych	strefa komunikacyjna (SK)
3.	3302E	ul. Klonowa – od ul. Niesięcin do ul. Lutomierskiej	strefa komunikacyjna (SK)
4.	1112E	ul. Niesięcin – od ul. Zgierskiej do ul. Klonowej	strefa komunikacyjna (SK)
5.	1112E	ul. Kręta – od ul. Niesięcin do granic aglomeracyjnych	strefa komunikacyjna (SK)
6.	5102E	ul. Zgierska – od ronda S14 do granic aglomeracyjnych (ul. Szczecińska, Łódź)	strefa komunikacyjna (SK)

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz danych z Urzędu Miejskiego w Konstancynie Łódzkim.

Tab. 30. Wykaz dróg gminnych – ulice miejskie

Lp.	Numer drogi	Nazwa ulicy
4.1	108667E	1 Maja
4.2	108606E	8 Marca

4.3	108551E	Akacyjowa
4.4	108587E	Aleja Kombatantów
4.5	108552E	Armii Krajowej
4.6	108553E	Krzysztofa Kamila Baczyńskiego
4.7	108554E	Bażancja
4.8	108210E	Behcice
4.9	108555E	Generała Józefa Bema
4.10	108556E	Bociania
4.11	161623E	Boczna
4.12	108557E	Władysława Broniewskiego
4.13	108558E	Browarna
4.14	108559E	Brzozowa
4.15	108560E	Bukowa
4.16	108591E	Cegielniana
4.17	108561E	Chmielna
4.18	108562E	Cmentarna
4.19	108563E	Czereśniowa
4.20	108564E	Ignacego Daszyńskiego
4.21	108565E	Dąbrowa
4.22	108566E	Dąbrowska
4.23	108567E	Dębowa
4.24	108568E	Dolna
4.25	108649E	Działkowa
4.26	108569E	Gdańska
4.27	108570E	Gołębia
4.28	108564E	Górna
4.29	108571E	Grunwaldzka
4.30	108572E	Ignacew
4.31	108664E	Księdza Kazimierza Janika
4.32	108573E	Jarzębinowa
4.33	108574E	Jaskółcza
4.34	108637E	Jastrzębia
4.35	108575E	Jesienna
4.36	108576E	Jesionowa
4.37	108577E	Jęczmienna
4.38	108640E	Jodłowa
4.39	108578E	Józefów
4.40	108579E	Kaczeńcowa
4.41	108580E	Jana Kasprowicza
4.42	108581E	Kasztanowa
4.43	108582E	Kasztelańska
4.44	108583E	Kątna
4.45	108584E	Jana Kilińskiego
4.46	108585E	Jana Kochanowskiego
4.47	108586E	ks. Hugona Kołłątaja

4.48	108605E	Marii Konopnickiej
4.49	108588E	Konwaliowa
4.50	108589E	Mikołaja Kopernika
4.51	108590E	Kosynierów
4.52	108591E	Kościelna
4.53	108642E	Krakowska
4.54	108628E	Krótką
4.55	108593E	Krucza
4.56	108594E	Krzywa
4.57	108595E	Mikołaja Krzywiec-Okołowicza
4.58	108595E	Kwiatowa
4.59	108597E	gen. Mariana Langiewicza
4.60	108598E	Legionów
4.61	108599E	Leszczynowa
4.62	108600E	Leśna
4.63	108660E	Letniskowa
4.64	108601E	Lipowa
4.65	-	Liściasta
4.66	108603E	Księdza Zygmunta Łabentowicza
4.67	108626E	Łanowa
4.68	108604E	Łąkowa
4.69	108605E	Łużycka
4.70	108660E	Mała
4.71	108607E	Adama Mickiewicza
4.72	108608E	Miodowa
4.73	-	Miroślawice
4.74	108665E	Młynarska
4.75	108551E	Modrzewiowa
4.76	108564E	Stanisława Moniuszki
4.77	108641E	Nadrzeczna
4.78	108609E	Nad Jasienią
4.79	108610E	Zofii Nałkowskiej
4.80	108606E	Prezydenta Gabriela Narutowicza
4.81	108611E	Nasienna
4.82	108613E	Cypriana Kamila Norwida
4.83	108612E	Nowa
4.84	108614E	Ogrodowa
4.85	108615E	Elizy Orzeszkowej
4.86	-	Osiedlowa
4.87	108616E	Owocowa
4.88	108617E	Marii Pawlikowskiej-Jasnorzewskiej
4.89	108618E	Piaskowa
4.90	108619E	Marszałka Józefa Piłsudskiego
4.91	108620E	Piwna
4.92	108592E	Plac Tadeusza Kościuszki
4.93	108654E	Plac Wolności

4.94	108621E	Plantowa
4.95	108622E	Polna
4.96	161625E	Południowa
4.97	161649E	Poprzeczna
4.98	108623E	Poziomkowa
4.99	108624E	Północna
4.100	108625E	Bolesława Prusa
4.101	108666E	Przemysłowa
4.102	108626E	Przygraniczna
4.103	108626E	Generała Kazimierza Pułaskiego
4.104	108628E	Mikołaja Reja
4.105	108660E	Rszewska
4.106	108629E	Rszew Legionowo
4.107	108630E	Rysia
4.108	108631E	Sadowa
4.109	108632E	Sarnia
4.110	108633E	Sasankowa
4.111	108634E	Henryka Sienkiewicza
4.112	108635E	Marii Skłodowskiej-Curie
4.113	108636E	Skrzydłata
4.114	108611E	Słodowa
4.115	108663E	Słoneczna
4.116	108606E	Juliusza Słowackiego
4.117	108637E	Słowicza
4.118	108638E	Sobolowa
4.119	108640E	Sosnowa
4.120	108639E	Generała Józefa Sowińskiego
4.121	108641E	Spółdzielcza
4.122	108641E	Srebrna Dąbrowa
4.123	-	Srebrna Polana
4.124	108642E	Srebrzyńska
4.125	108643E	Stare Behcice
4.126	108644E	majora Henryka Sucharskiego
4.127	108645E	Szpacza
4.128	108625E	Kazimierza Tetmajera
4.129	108646E	Juliana Tuwima
4.130	108647E	Ułanów
4.131	108648E	Uprawna
4.132	108649E	Warzywnicza
4.133	108663E	Wierzbowa
4.134	108650E	Wiewiórcza
4.135	108651E	Wiosenna
4.136	108652E	Wiśniowa
4.137	108653E	Wodociągowa
4.138	108654E	Wrzosowa

4.139	108638E	Wycieczkowa
4.140	108655E	Wypoczynkowa
4.141	108625E	Stanisława Wyspiańskiego
4.142	108657E	Zacisze
4.143	108658E	Zagajnikowa
4.144	108659E	Zajęcza
4.145	108660E	Zielona
4.146	108661E	Ziołowa
4.147	108628E	Stefana Żeromskiego

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz danych z Urzędu Miejskiego w Konstancynie Łódzkim.

Transport kolejowy i transport tramwajowy

Przez obszar miasta Konstancyna Łódzkiego nie przebiegają linie kolejowe. Transport drogowy uzupełnia powiązanie komunikacyjne – tramwajowe, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

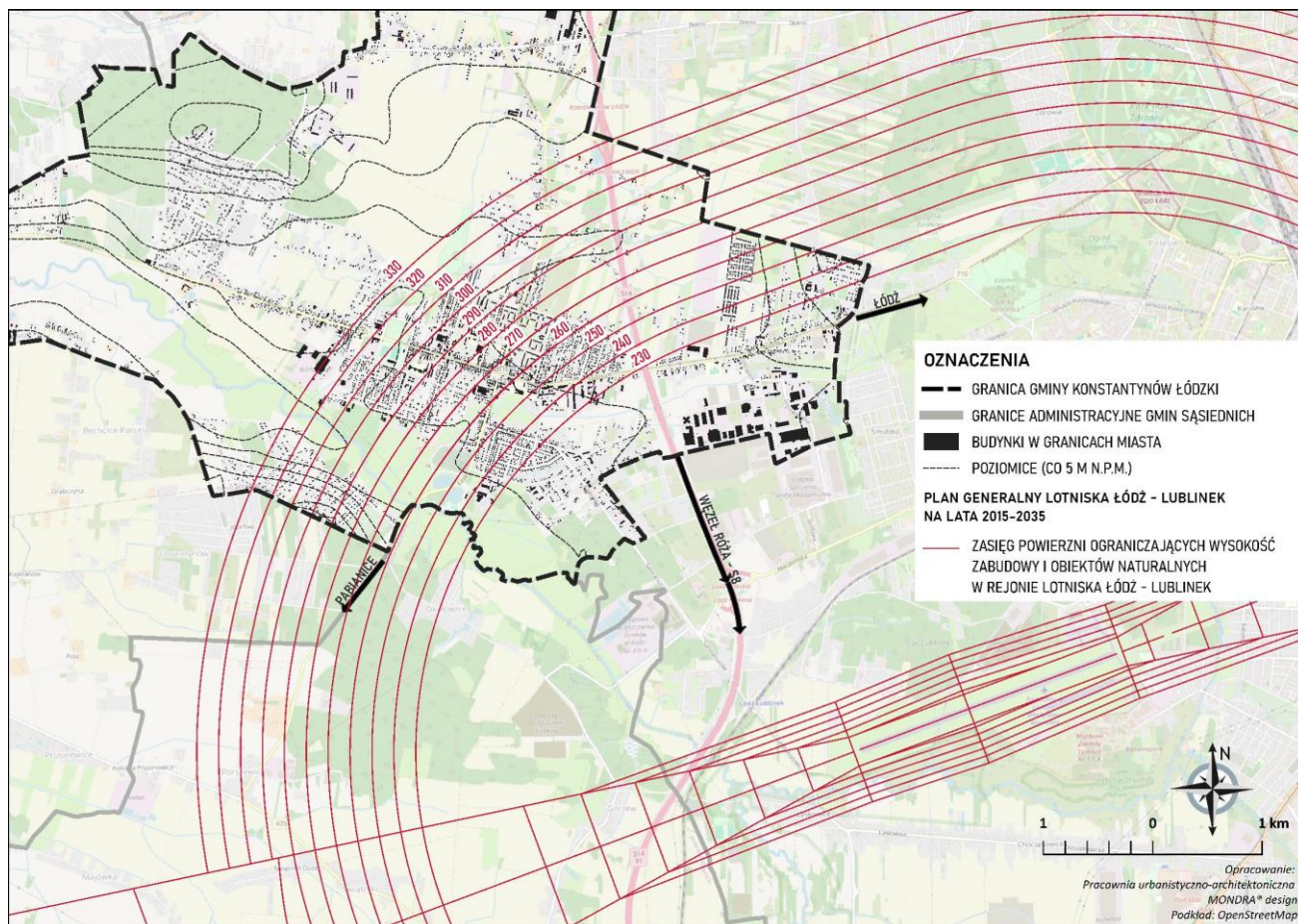
Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta

Miasto Konstancyna Łódzkiego, zgodnie z Planem generalnym lotniska Łódź – Lublinek na lata 2015–2035, zatwierdzonym w dniu 10 października 2017 r. w zakresie zgodności z polityką transportową kraju, znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych (powierzchnie ograniczające przeszkody) w rejonie lotniska Łódź (EPLL). Zgodnie z wytycznymi Urzędu Lotnictwa Cywilnego, przy opracowywaniu planów ogólnych należy uwzględnić przepisy ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2025 r. poz. 1431 ze zm.), zwłaszcza przy wprowadzaniu do planów ustaleń dotyczących wysokości obiektów budowlanych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze w obszarach tych obowiązują zakazy i ograniczenia. Obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Przy określaniu wysokości obiektów uwzględnia się umieszczone na nich kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

W obszarze tym zabrania się również sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów stanowiących przeszkodę lotniczą, a także zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

W obszarze Konstancynowa Łódzkiego powierzchnie ograniczające dotyczą obiektów naturalnych i sztucznych powyżej wysokości od 230 m n. p. m. (płaszczyzna pozioma wewnętrzna) do 330 m n. p. m. W granicach miasta nie wskazano na istniejące przeszkody lotnicze.



Ryc. 14. Zasięg powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź – Lublinek

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych planu generalnego lotniska.

Ustalenia planu ogólnego:

Plan ogólny miasta Konstancin Łódzki uwzględnia szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ich zabudowy związane z zasięgiem powierzchni ograniczających w sąsiedztwie lotniska, zgodnie z Planem generalnym lotniska Łódź – Lublinek na lata 2015–2035. Gminne standardy urbanistyczne w odniesieniu do wysokości obiektów w poszczególnych strefach nie dopuszczają obiektów wysokich, które mogłyby stanowić przeszkody lotnicze.

3.8.3. Energetyka miejska i systemy przesyłowe

Energetyka miejska obejmuje zagadnienia z zakresu elektroenergetyki, gazownictwa i energetyki ciepłej miasta. Konstancin Łódzki posiada dostęp do mediów elektroenergetycznych, zaspokajających zaopatrzenie miasta w tym zakresie. Przez teren miasta przechodzą sieci przesyłowe i znajduje się tu część obiektów związanych z ich funkcjonowaniem, w szczególności:

- linia gazociągu wysokiego ciśnienia Łódź – Konstancin Łódzki – Pabianice – Rzgów – Konstancin – Łódź o średnicy DN 500 i DN 300 wraz ze stacją redukcyjną I stopnia, zlokalizowaną przy ul. Łódzkiej 83 (działka nr 9, obręb K-18),

- napowietrzna linia elektroenergetyczna relacji: Srebrna – Konstilana/Pabianice – Konstilana wysokiego napięcia 110 kV wraz z głównym punktem zasilania (110/15 kV) - GPZ Konstantynów Łódzki (obwód K-8), w eksploatacji PGE Dystrybucja S.A.,
- stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Srebrna – Dąbrowa, zlokalizowana na działce nr 59/3, obwód K-19,
- stacja elektroenergetyczne 110/15 kV Konstilana, zlokalizowana na działkach: nr 30/1, nr 30/2, nr 30/3 i nr 30/4, obwód K-8.

3.8.4. Pozostałe obiekty infrastruktury technicznej

Zaopatrzeniem mieszkańców w wodę zajmuje się Przedsiębiorstwo Komunalne Gminy Konstantynów Łódzki Sp. z o.o, nadzorujące gminne ujęcie wody, zlokalizowane na działce nr 17/1, obwód K-1, wraz ze stacją uzdatniania wody zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia (działki nr 17/1, nr 17/2, nr 17/3, nr 17/4, obwód K-1) oraz zakład uzdatniania wody (działka nr 34/1, obwód K-11).

Ponadto w obszarze miasta znajduje się 11 stacji bazowych telefonii komórkowej.

Tab. 31. Wykaz istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej

1	Stacja bazowa telefonii komórkowej	działka nr 157/7, obwód K-8
2	Stacja bazowa telefonii komórkowej	działka nr 35/8, obwód K-11
3	Stacja bazowa telefonii komórkowej	działka nr 35/8, obwód K-11
4	Stacja bazowa telefonii komórkowej	działka nr 93/14, obwód K-12
5	Stacja bazowa telefonii komórkowej	działka nr 6/34, obwód K-13
6	Stacja bazowa telefonii komórkowej	działka nr 11/6, obwód K-18
7	Stacja bazowa telefonii komórkowej	działka nr 3/17, obwód K-15
8	Stacja bazowa telefonii komórkowej	działka nr 91/10, obwód K-19
9	Stacja bazowa telefonii komórkowej	działka nr 27/3, obwód K-19
10	Stacja bazowa telefonii komórkowej	działka nr 317/4, obwód K-21
11	Stacja bazowa telefonii komórkowej	działka nr 239/3, obwód K-21

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim.

3.9. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST.1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2001 R. PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby projektu planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, obejmujące cały obszar miasta. Przy sporządzaniu projektu planu ogólnego uwzględniono ustalenia opracowania ekofizjograficznego, w którym określono uwarunkowania środowiskowe rozwoju przestrzennego miasta.

Zgodnie z wytycznymi rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556), w planie ogólnym miasta Konstantynów Łódzki uwzględniono:

Tab. 32. Wymagania ekofizjograficzne – synteza

Lp.	Wymagania ekofizjograficzne i sposób ich uwzględnienia
-----	--

1.	Dostosowanie funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych: – uwzględnienie systemu przyrodniczego miasta obejmującego układ podstawowych przyrodniczych korytarzy ekologicznych, ukształtowanych wzdłuż cieków: rzeki Ner i jej dopływów (rzeki Jasieniec oraz rzeki Łódki) w sposób zapewniający swobodny przepływ przez tereny miejskie, ograniczenie niekontrolowanej urbanizacji oraz wykluczenie inwestycji mogących znacząco negatywnie oddziaływać na strukturę hydrograficzną miasta w jej bezpośrednim sąsiedztwie; – zachowanie intensywności zagospodarowania miasta w skali zabudowy niskiej i średniej.
2.	Zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych: – dostosowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej do podstawowych struktur przyrodniczych i zachodzących między nimi oddziaływań, z uwzględnieniem położenia w odniesieniu do struktur hydrogeologicznych i hydrograficznych, struktury glebowej (w tym jej rolniczej przydatności i jakości gleb) oraz struktury terenów otwartych, w tym kompleksów leśnych i zadrzewień; – struktura funkcjonalno-przestrzenna planu ogólnego nie tworzy konfliktów hamujących procesy przyrodnicze i stwarza warunki do uszczegółowienia zachodzących relacji pomiędzy elementami na bardziej szczegółowych etapach planistycznych.
3.	Zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska: – zapewnienie trwałości procesów przyrodniczych, w konsekwencji długoterminowego procesu przekształceń środowiskowych, zapewnia odnawialność zasobów, w tym odnawialność w nowych formach w rozumieniu infrastruktury miejskiej i jej współczesnego funkcjonowania. Miasto nie stanowi obszaru zdiagnozowanej degradacji zasobów środowiska – ustalenia planu ogólnego nie wprowadzają ustaleń dotyczących działań naprawczych na poziomie struktury funkcjonalno-przestrzennej.
4.	Wyeliminowanie lub ograniczenie zagrożeń i negatywnych oddziaływań na środowisko: – struktura funkcjonalno-przestrzenna tj. wydzielone strefy planistyczne nie stwarzają ram dla rozwoju zagrożeń i negatywnych oddziaływań na środowisko. Większość zagrożeń generowanych strukturą miasta dotyczy poziomu miejscowego oraz sposobów użytkowania gruntów, co powinno być regulowane na niższych poziomach planistycznych i w ramach polityk sektorowych miasta.
5.	Ustalenie kierunków rekultywacji obszarów zdegradowanych: – nie dotyczy, brak obszarów wymagających rekultywacji.

Źródło: opracowanie własne.

4. SPISY FIGUR ZAWARTYCH W TEKŚCIE

SPIS RYCIN

Ryc. 1. Poziom celów strategicznych Konstantynowa Łódzkiego	10
Ryc. 2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Konstantynowa Łódzkiego (MSFP)	11
Ryc. 3. Hierarchia ośrodków osadniczych MOF Łodzi	14
Ryc. 4. Rekomendacje i wnioski z Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.....	17
Ryc. 5. Stan planistyczny miasta Konstantynów Łódzki.....	27
Ryc. 6. Trend i prognoza demograficzna Konstantynowa Łódzkiego (lata 2015–2045).....	32
Ryc. 7. Chłonność terenów o funkcjach mieszkaniowych - delimitacja terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	36
Ryc. 8. Obszar zabudowy śródmiejskiej Konstantynowa Łódzkiego	42
Ryc. 9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz grunty zmeliorowane	82
Ryc. 10. Ujęcie wód podziemnych zaopatrujące wodociąg miejski w odniesieniu do planistycznych jednostek gospodarowania wodami	85
Ryc. 11. Plan osady rękodzielniczej Konstantynów Łódzki	94
Ryc. 12. Zasób zabytków nieruchomych i archeologicznych miasta	95
Ryc. 13. Grunty rolne chronionych klas bonitacyjnych oraz grunty leśne.....	99
Ryc. 14. Zasięg powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź – Lublinek	108

SPIS TABEL

Tab. 1. Podstawowa struktura planu ogólnego gminy – katalog stref planistycznych i gminne standardy urbanistyczne	5
Tab. 2. Wykaz inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przewidziane do realizacji w obszarze Konstantynowa Łódzkiego według Planu zagospodarowania przestrzennego województwa	15
Tab. 3. Wykaz krajobrazów priorytetowych.....	18
Tab. 4. Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów – poziom lokalny (gminny).....	18
Tab. 5. Stan planistyczny – wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	23
Tab. 6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową Konstantynowa Łódzkiego – podsumowanie ...	34
Tab. 7. Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	35
Tab. 8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodziną	38
Tab. 9. Podstawowa struktura planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki – katalog wyznaczonych wielofunkcyjnych stref planistycznych miasta	43
Tab. 10. Katalog stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	44
Tab. 11. Katalog stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)	47
Tab. 12. Katalog stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ)	59
Tab. 13. Podstawowa struktura planu ogólnego miasta Konstantynów Łódzki – katalog wyznaczonych stref planistycznych	60
Tab. 14. Katalog stref usługowych (SU)	61
Tab. 15. Katalog stref gospodarczych (SP).....	68
Tab. 16. Katalog stref rolniczych (SR)	71

Tab. 17. Katalog stref infrastrukturalnych (SI).....	72
Tab. 18. Katalog stref zieleni i rekreacji (SN).....	74
Tab. 19. Katalog stref cmentarzy (SC).....	76
Tab. 20. Katalog stref otwartych (SO)	77
Tab. 21. Katalog komunikacyjnych (SK).....	79
Tab. 22. Pomniki przyrody - wykaz i ogólna charakterystyka.....	81
Tab. 23. Ujęcia wód podziemnych, a struktura funkcjonalno-przestrzenna planu ogólnego	85
Tab. 24. Zabytki ujęte w rejestrze zabytków	88
Tab. 25. Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	88
Tab. 26. Zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Konstantynowa Łódzkiego.....	89
Tab. 27. Zabytki archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Konstantynowa Łódzkiego, niewpisane do rejestru zabytków	92
Tab. 28. Wykaz obiektów infrastruktury społecznej	100
Tab. 29. Wykaz dróg publicznych – ponadlokalnych, a struktura planu ogólnego	103
Tab. 30. Wykaz dróg gminnych – ulice miejskie	103
Tab. 31. Wykaz istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej.....	109
Tab. 32. Wymagania ekofizjograficzne – synteza.....	109