

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

z dnia 6 listopada 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego przy ulicy S. Moniuszki
i Młynarskiej, w obrębie K-12**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z Uchwałą nr IV/24/24 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, przyjętego Uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 roku, zmienionego Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego przy ulicy S. Moniuszki i Młynarskiej, w obrębie K-12, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

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

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

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

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

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

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

- 1) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 50 metrów;
- 2) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 150 metrów;
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10%.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MW-U;
- 2) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1ZN.

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

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, z wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;

3) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia, instalacje lub pomieszczenia związane z nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia.

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

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

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

2. Ustala się teren 1ZN jako teren istniejącej zieleni naturalnej z zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

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

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez

emisję substancji i energii

w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

- 4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Ustala się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dla terenu 1MW-U ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

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

Rozdział 4.

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

§ 9. W granicach planu wstępują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącej 1% i 10% dla których zastosowanie mają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1MW-U:

- 1) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 80⁰ do 100⁰.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od terenu cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowyujących artykuły żywności i studni.

2. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź, w których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

3. Ograniczenie wysokości, o którym mowa w ust. 2 obejmuje również kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie.

4. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) budynków garażowych lub gospodarczych;
- 3) usług, w tym usług publicznych;
- 4) obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, w tym placów zabaw;
- 5) wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. W granicach terenu 1MW-U ustala się zakaz lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6: 10 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych lub gospodarczych: 5 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45° z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych od 25° do 45°.

5. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc do parkowania:

- 1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:

- a) 1 miejsce na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 200 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
6. Zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania może być realizowane za pomocą wyznaczonych miejsc na działce budowlanej lub w garażach na działce budowlanej.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².
8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.
9. Na terenie 1MW-U w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
- § 13.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni naturalnej.
2. W granicach terenu 1ZN obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.
3. Na terenie 1ZN w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

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

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

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

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

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

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

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

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

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

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

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

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

13. Ustala się zakaz lokalizacji biogazowni.

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

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

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

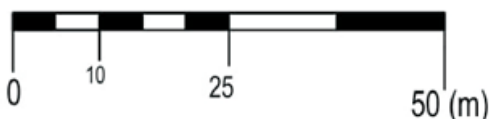
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/...../25
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 6 listopada 2025 r.





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAR PRZY ULICY S. MONIUSZKI I MŁYN

SKALA 1:1 000



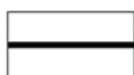
CAŁY OBSZAR

- W
- W

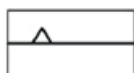
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG



TEREN ZIELENI NATURALNEJ

OZNACZENIE OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH



GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50 METRÓW



GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150 METRÓW



OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - OBSZARY, NA KTÓRYCH
PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOŚI 1%



OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - OBSZARY, NA KTÓRYCH
PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI WYNOŚI 10%

OZNACZENIE INFORMACYJNE



GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO
Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

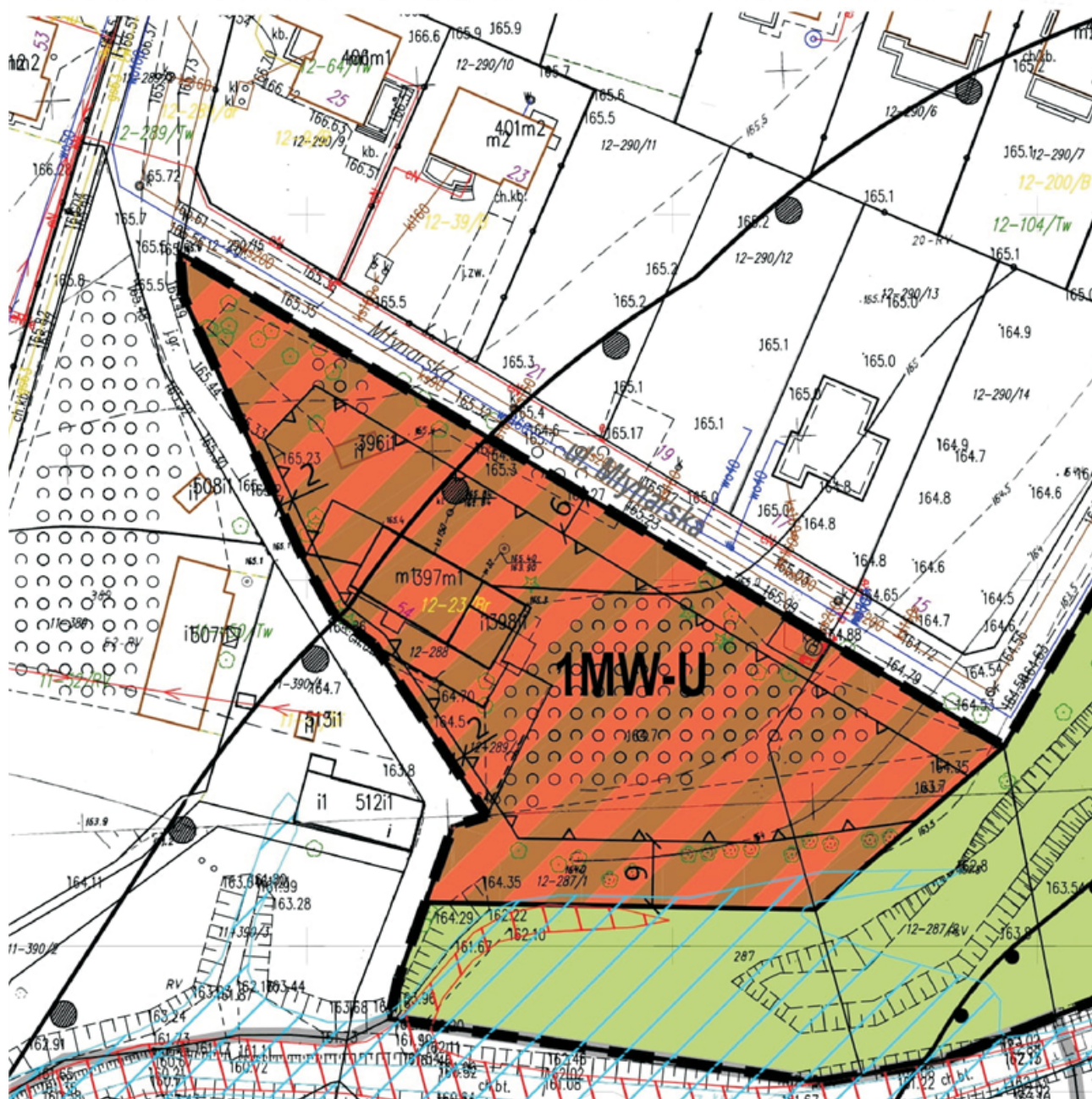


ROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI O NARSKIEJ, W OBRĘBIE K-12

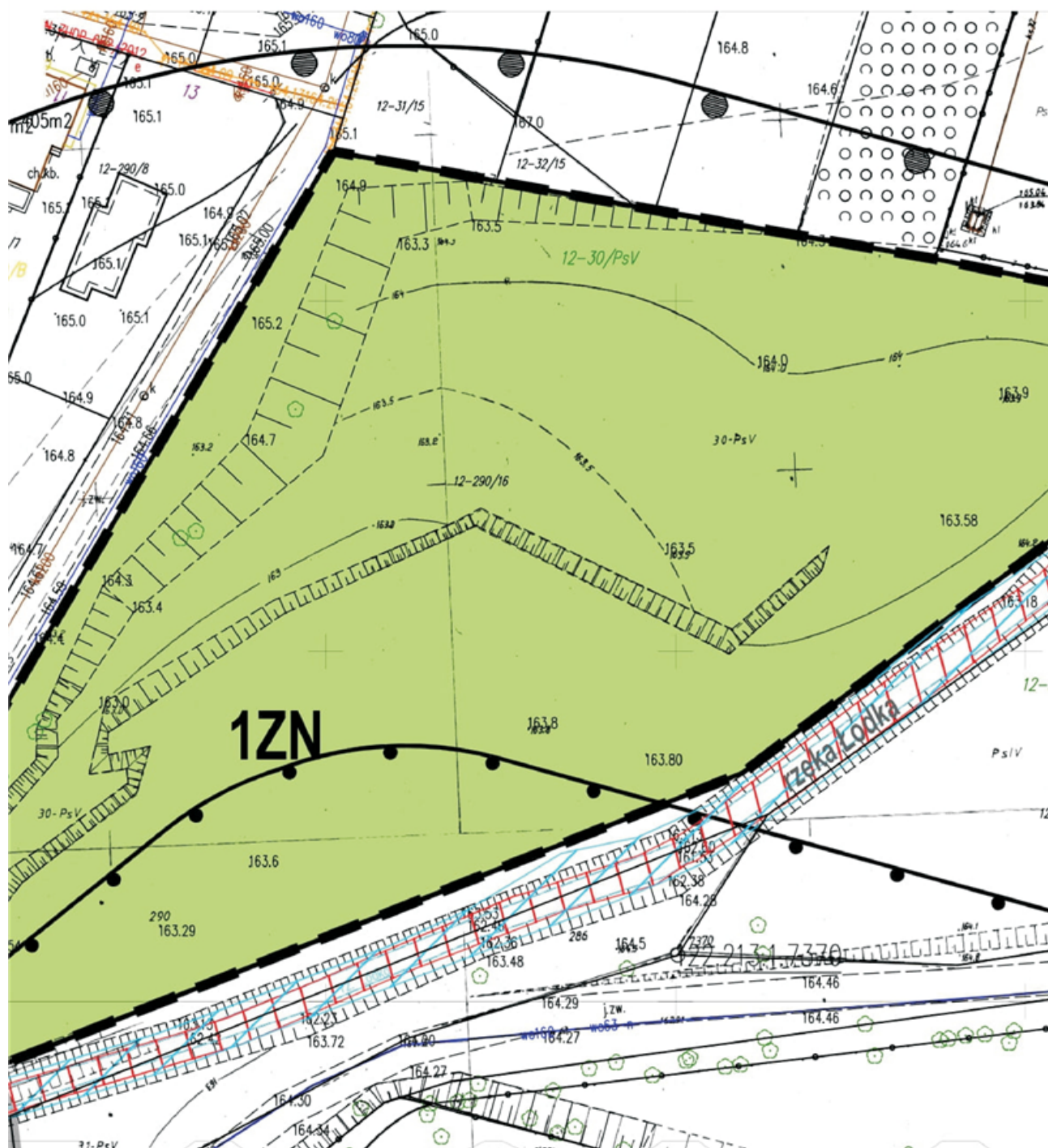
OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ:

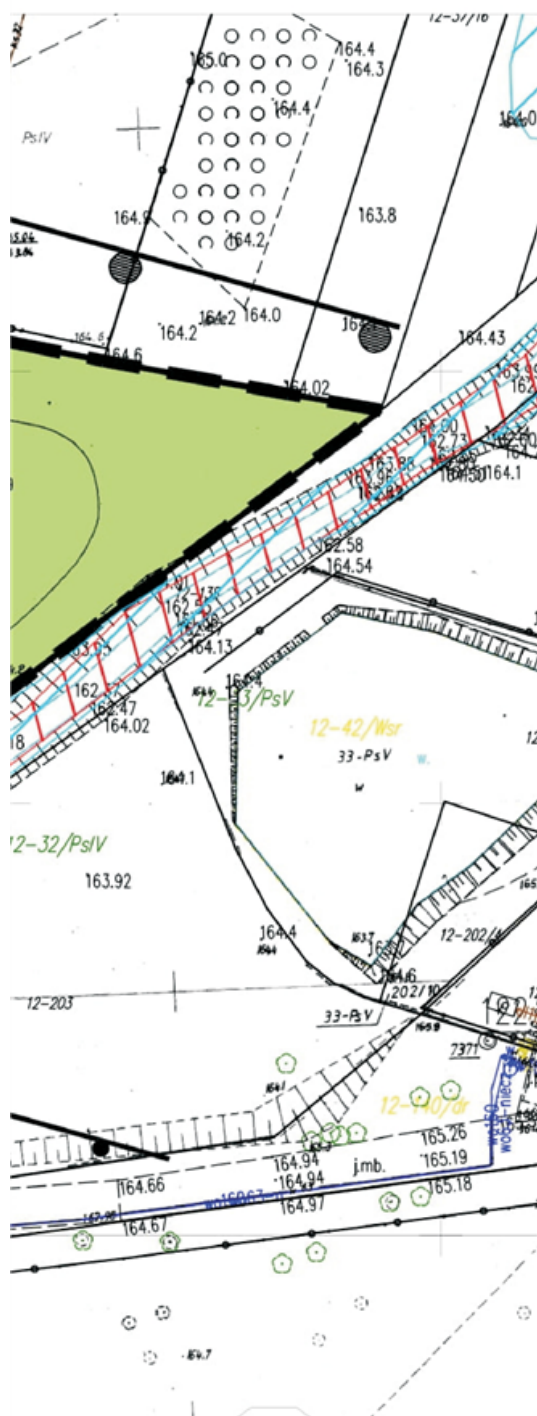
W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISKA ŁÓDŹ

W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"



OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO



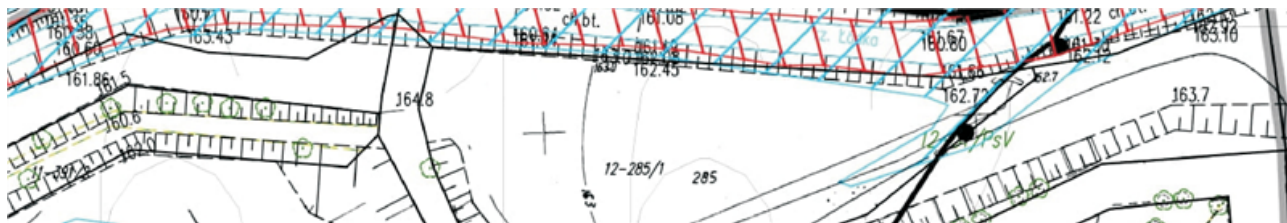


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM





MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ		GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "A"
U	TERENY USŁUG		GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
UM	TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ		GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
ZC	TERENY CMENTARZY		ORIENTACYJNE GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
ZL	TERENY LASÓW		OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WKZ
R	TERENY UPRAW POŁOWYCH		OBIEKTY/OBSZARY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
Rz	TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH		GRANICE PROJEKTOWANYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH
	TERENY DRÓG ISTNIEJĄCYCH WRAZ Z KLASĄ DROGI:		STREFA SANITARNA OD CZYNNEGO CMENTARZA (50 m - w przypadku istnienia sieci wodociągowej, 150 m - w przypadku braku sieci wodociągowej)
	"L" DROGA KLASY LOKALNEJ		TERENY ZALEWOWE
	"Z" DROGA KLASY ZBIÓRCZEJ		STREFA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ
	"G" DROGA KLASY GŁÓWNEJ		
	GRANICE STREF FUNKCYJNALNYCH		
	TERENY RZEK, CIEKÓW WODNYCH, ROWÓW MELIORACYJNYCH		



ŻNYCH

II ZABYTEKÓW

EGO KRAJOBRAZU

WY
Ż (EPPL)

KOPI



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

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

DANE PRZESTRZENNE

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680).

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego przy ulicy S. Moniuszki i Młynarskiej, w obrębie K-12

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą nr IV/24/24 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego planu, zapisów w studium i istniejącej zabudowy w obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie. Plan, ustalając przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług m.in. zachowuje istniejącą funkcję mieszkaniową wielorodzinną z możliwością jej rozbudowy. Wysokość zabudowy nie przekracza wysokości budynku zabytkowego młyna wpisanego do rejestru zabytków zlokalizowanego w sąsiedztwie obszaru planu.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar planu nie posiada wyjątkowych walorów architektonicznych. W celu zachowania przyrodniczego charakteru doliny rzeki Łódki plan ustala teren 1ZN jako teren istniejącej zieleni naturalnej z zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych. Dla terenów ustalono zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym oraz zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

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

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

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach obszaru planu nie występują lasy lub grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

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

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W sąsiedztwie obszaru planu na działce 390/1 zlokalizowany jest budynek młyna wpisanego do rejestru zabytków. Ochrona określona we wpisie do rejestru zabytków oraz strefa ochrony konserwatorskiej określona w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego ograniczają się do samego budynku, bez jego sąsiedztwa.

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

W granicach planu wstępują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącej 1% i 10% dla których zastosowanie mają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego. W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od terenu cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności i studni.

Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów

przeciwpozarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej w związku z czym ewentualne zamierzenia budowlane nie będą wymagały budowy nowych dróg lub rozbudowy infrastruktury technicznej i tym samym ponoszenia kosztów z tym związanych przez Gminę Konstantynów Łódzki.

g) prawo własności;

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

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

i) potrzeby interesu publicznego;

Działki objęte obszarem planu stanowią własność Gminy Konstantynów Łódzki. Ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi zwiększy wartość nieruchomości oraz poszerzy wachlarz możliwości inwestycyjnych, ponieważ w obowiązującym planie miejscowym działki przeznaczone są wyłącznie pod zabudowę usługową, co ogranicza możliwości korzystania z nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

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

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

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

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

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

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

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

Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego przyjętego Uchwałą nr LIX/590/10 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 28 października 2010 roku.

Na obszarze objętym planem nie występują cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach obszaru planu nie występują formy ochrony przyrody lub ochrony zabytków. W celu zachowania przyrodniczego charakteru doliny rzeki Łódki plan ustala teren 1ZN jako teren istniejącej zieleni naturalnej z zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych

z wyłączeniem podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Wchodzą one minimalnie na fragment terenu 1MW-U, jednak ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy, uniemożliwia lokalizację budynków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Projekt planu zastąpi na tym obszarze obowiązujący plan miejscowy, a zmiany w nim zawarte zwiększą wartość nieruchomości stanowiących własność Gminy Konstantynów Łódzki oraz poszerzą wachlarz możliwości inwestycyjnych, ponieważ w obowiązującym planie miejscowym działki przeznaczone są wyłącznie pod zabudowę usługową, co ogranicza możliwości wykorzystania z nieruchomości.

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

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

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

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

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

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy lub rozbudowy dróg gminnych. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna, w tym sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna. Nie przewiduje się konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Obszar objęty planem obejmuje działki stanowiące własność Gminy Konstantynów Łódzki, dlatego odstąpiono od ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.