UCHWAŁA NR XXVI/……/26
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM

z dnia 26 listopada 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, położonego przy ul. Kilińskiego w obrębie K-11

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912, z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781, 864 i 912)) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, ust. 4 pkt 1 i ust. 5 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z uchwałą nr XXI/184/26 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego – po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki przyjętego uchwałą Nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., **Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w obszarze położonym przy
ul. Kilińskiego w obrębie K-11, zwanego dalej planem wraz z:

1) rysunkiem planu, sporządzonym w skali 1:500 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki – stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;

3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej – stanowiącymi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy **–** należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy do 0,50 m: schodów zewnętrznych, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;

2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącą integralną część jego ustaleń, określoną w §1 pkt 1 uchwały;

5) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim.

§ 4. W planie ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbol określający przeznaczenie terenu;

5) zwymiarowanie elementów zagospodarowania w metrach.

§ 6. Ustala następujące oznaczenia określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) **KDL** – teren drogi lokalnej;

4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

5) **IE** – teren elektroenergetyki.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala:

1) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

2) możliwość lokalizacji przed wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) jako przestrzeń publiczną wskazuje się tereny 1KDL i 1KDD, dla których ustala się zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;

4) w pomieszczeniach o przeznaczeniu użytkowym obowiązuje wyposażenie umożliwiające swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;

5) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy usługowej;

2) w zakresie ochrony akustycznej, określonej w przepisach odrębnych:

   a) teren MN – podlega ochronie akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) teren MN-U – podlega ochronie akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;

4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 – „Niecka Łódzka”, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

6) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;

7) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;

8) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź, ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska, obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia te obejmują również inwestycje celu publicznego z zakresu łączności.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, przy ustaleniu:

a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 200 m^2,

b) minimalnej szerokości frontu działki – 12 m;

2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°, dopuszcza się prowadzenie granic działek równolegle do istniejących działek.

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala:

1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala:

1) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po rozbudowie;

2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi;

3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych i technologicznych do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 12. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych;

4) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, parkingów, itp.

§ 13. W zakresie gospodarki odpadami ustala:

1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 14. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala:

1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia, z możliwością ich rozbudowy;

2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;

4) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy niewiększej niż 100 kV, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala:

1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie większej niż 100 kV, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie telekomunikacji ustala:

1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;

2) obsługę abonentów, realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie realizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się możliwość sytuowania urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej.

§ 18. W zakresie komunikacji ustala:

1) zachowanie obecnej obsługi komunikacyjnej obszaru, która stanowi powiązanie układu drogowego obszaru planu z układem zewnętrznym;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji, według następujących minimalnych wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;

b) dla funkcji usługowej – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, z zapewnieniem 1 miejsca przeznaczonego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

c) dla usług handlu – 2 miejsca na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala:

1) jako przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie bliźniaczej lub szeregowej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

– minimalny: 0,01,

– maksymalny: 0,7;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) zachowanie istniejącej zabudowy bez możliwości zwiększenia intensywności,

b) dla istniejącej zabudowy niespełniającej wskaźników określonych niniejszym planem – możliwość jej przebudowy bez prawa nadbudowy,

c) maksymalna wysokość:

– zabudowa mieszkaniowa nieprzekraczająca 9 m,

– zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m, zlokalizowana przy tylnej granicy, w głębi działek,

d) dachy:

– dla zabudowy mieszkaniowej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,

– dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 30° oraz dachy płaskie,

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej wynoszącej co najmniej 200 m^2.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** ustala:

1) jako przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego, administracji, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

– minimalny: 0,01,

– maksymalny: 0,7;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) zachowanie istniejącej zabudowy bez możliwości zwiększenia intensywności,

b) dla istniejącej zabudowy niespełniającej wskaźników określonych niniejszym planem – możliwość jej przebudowy bez prawa nadbudowy,

c) maksymalna wysokość:

– zabudowa mieszkaniowa nieprzekraczająca 9 m,

– zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m, zlokalizowana przy tylnej granicy, w głębi działek,

d) dachy:

– dla zabudowy mieszkaniowej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,

– dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 30° oraz dachy płaskie,

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej wynoszącej co najmniej 200 m^2.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala:

1) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu do 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zagospodarowanie zgodne z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala:

1) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zagospodarowanie zgodne z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IE** ustala:

1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki, istniejąca stacja transformatorowa.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 24. Określa wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości na 30%.

§ 25. Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXI/284/05 z dnia 30 czerwca 2005 r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstantynowa Łódzkiego.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

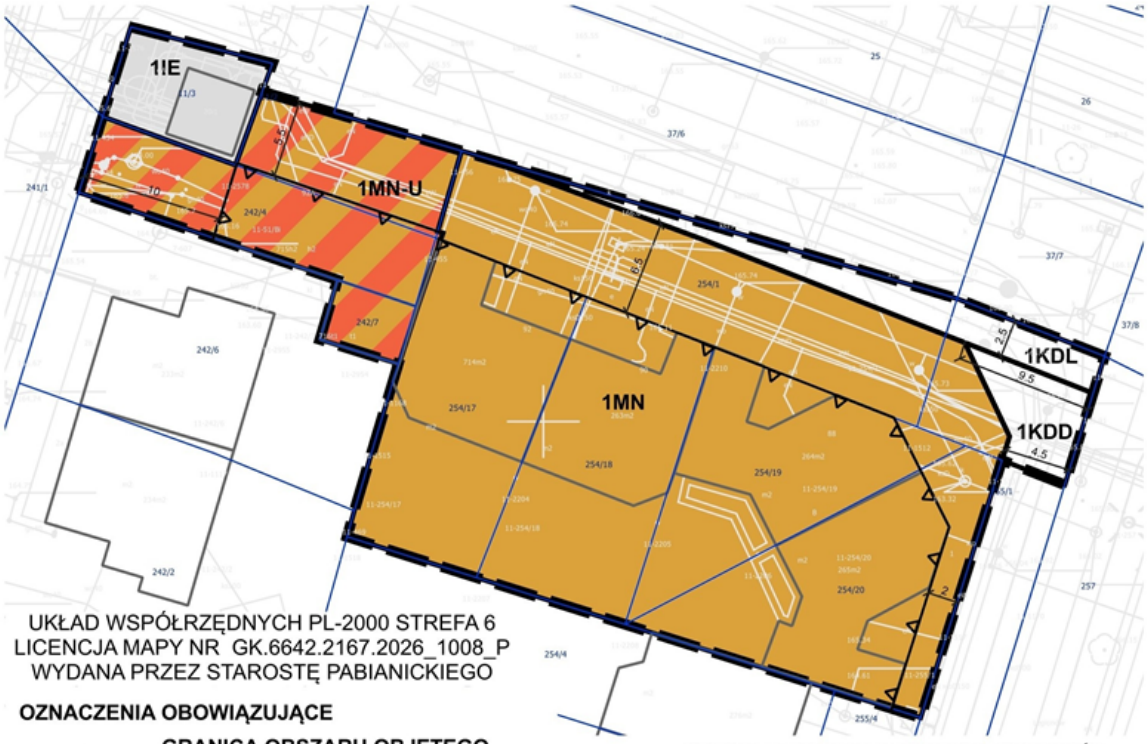
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/...../26
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 26 listopada 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO

RYSUNEK PLANU

0 5 10 15 20 25 m

SKALA 1:500



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 STREFA 6
LICENCJA MAPY NR GK.6642.2167.2026_1008_P
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ PABIANICKIEGO

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 5 — ZWYMIAROWANIE ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- IE — TEREN ELEKTROENERGETYKI

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU:
- UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"
- POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY OD LOTNISKA ŁÓDŹ

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI UCHWAŁA NR XXXVI/293/17 RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2017 R.



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- UM — TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- UP — TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- US — TERENY USŁUG TURYSTYKI I SPORTU
- TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W CIEPŁO
- TERENY DROGI ISTNIEJĄCYCH WRAZ Z KLASĄ DROGI:
  "L" DROGA KLASY LOKALNEJ
  "Z" DROGA KLASY ZBIORCZEJ
  "G" DROGA KLASY GŁÓWNEJ
- GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "S"
- GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
- OBIEKTY/OBSZARY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- STREFA POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ (EPLL)

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/...../26
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 26 listopada 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781, 864 i 912), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912, 1273), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 1447) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w obszarze położonym przy ul. Kilińskiego w obrębie K-11, Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim postanawia, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/...../26
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 26 listopada 2026 r.

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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

załącznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781, 864 i 912) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do projektu Uchwały Nr XXVI/...../26 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2026 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego położonego przy ul. Kilińskiego w obrębie K-11 i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 3 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów leśnych, użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na ich niewystępowanie.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, zabytki w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. Nie zawiera również ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego – stanowisk archeologicznych.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie określone w § 7 pkt 3 i pkt 4 poprzez ustalenie, iż przy realizacji obiektów o przeznaczeniu użytkowym obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez sposób przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż wartość nieruchomości wzrosła, ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

7) Prawo własności

Ustalenia planu szanują prawo własności terenu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 17 zawiera ustalenia w zakresie realizacji urządzeń obrony cywilnej.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 7 pkt 3 wskazuje teren o charakterze przestrzeni publicznej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,

- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,

- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,

- sporządzono projekt planu miejscowego.

Po dokonaniu analizy projektu planu pod kątem oceny oddziaływania na środowisko stwierdzono, iż dokument ten nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko. Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa

w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach o uzgodnienie możliwości odstąpienia od obowiązku opracowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi (pismo: WOOŚ.411.318.2026.MGw z dnia 17 sierpnia 2026 r.) uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego planu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny (pismo: ZNS.90280.301.2026 z dnia 4 września 2026 r.) uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego planu.

Zważając na powyższe, odstąpiono od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym od sporządzenia prognozy oddziaływania
na środowisko do przedmiotowego planu.

W dniu 7 sierpnia 2026 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu.

Następnie prowadzona była dalsza procedura tzn. uzgadnianie i opiniowanie projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi:

- Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny zaopiniował pozytywnie z zaleceniem: ustalenia dopuszczalnej mocy odnawialnych źródeł energii oraz w § 8 doprecyzowanie kwalifikacji ochrony akustycznej.

Zalecenia zostały uwzględnione poprzez ustalenie dopuszczalnej mocy odnawialnych źródeł energii w § 14 i 15 oraz uzupełnienie kwalifikacji ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Konsultacje społeczne były prowadzone w dniach od 1 października 2026 r. do 28 października 2026 r.

W okresie trwania konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 10 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnił zapisy zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Przystąpienie do opracowania niniejszego miejscowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego spowodowane jest koniecznością zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego poprzez doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z faktycznym sposobem zagospodarowania terenu m.in. w zakresie przebiegu drogi publicznej ul. Kilińskiego, oznaczonej w planie symbolem 1KDL.

Wnioskodawcą zmiany obowiązującego planu miejscowego jest Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego.

W odniesieniu do obowiązującego planu, w niniejszej procedurze wskazano również przeznaczenie usługowe, jako istniejącą już funkcję usług handlu na działkach nr 242/4 i 242/7.

3. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu (Nr XXI/184/26 z dnia 28 maja 2026 r.), zgodne jest z „Analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego".

Rozwiązania przyjęte w niniejszej zmianie planu są zgodne 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.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie zgodnie z ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu miejscowego nie niesie za sobą skutków finansowych dla Gminy po stronie wydatków. Po stronie dochodów mogą wystąpić wpływy do budżetu Gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu tzw. opłata planistyczna.