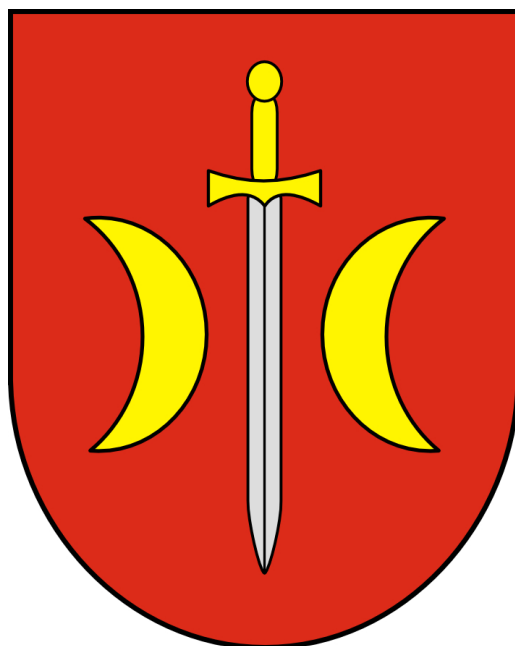


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO ZMIANA



Wykonawca Studium

Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „Teren” Sp. z o.o.
90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 118

Zmiany:

*ARCADIS Profil Sp. z o.o.
Biuro Ochrony Środowiska i Geologii
ul. Puławska 182
02-670 Warszawa*

*Zespół projektowy ARCADIS:
mgr inż. Aleksandra Wiszniewska*

*PPP Architekci T. Brzozowska, A. Tomczak Sp.p.
Ul. Przybyszewskiego 176/178
93-120 Łódź*

Marzec 2013 r.

I.	USTALENIA WSTĘPNE.....	7
I.1	„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantinowa Łódzkiego” elementem strategicznej polityki rozwoju miasta.....	7
I.2	Wiodące elementy problematyki STUDIUM miasta Konstantinowa Łódzkiego i jego forma.....	9
I.3	Zasadnicze elementy toku opracowania STUDIUM.....	10
II.	ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA, A W TYM NA JEGO POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ.....	11
II.1	Uwarunkowania wynikające z położenia miasta w strukturach ponadlokalnych.....	11
II.2	Uwarunkowania wynikające z koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania państwa.....	12
II.2.1	Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do regionu łódzkiego.....	12
II.2.2	Decyzje rządowe stanowiące podstawowe elementy realizacji koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do regionu łódzkiego, w tym Konstantinowa Łódzkiego.....	13
II.3	Uwarunkowania wynikające z planowania strategicznego na poziomie województwa.....	14
II.3.1	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.....	14
II.3.2	Strategia rozwoju województwa łódzkiego na lata 2007-2020.....	19
II.3.3	„Wojewódzki Program Małej Retencji” dla Województwa Łódzkiego.....	21
II.3.4	<i>Aneks „Wojewódzkiego Programu Małej Retencji” dla Województwa Łódzkiego.....</i>	21
II.4	Uwarunkowania wynikające z Planu Rozwoju Lokalnego Powiatu Pabianickiego na lata 2007-2013.....	21
II.5	Uwarunkowania wynikające z opracowań o charakterze strategicznym i operacyjnym wykonanych dla miasta Konstantinowa Łódzkiego.....	22
II.5.1	Strategia rozwoju miasta Konstantinowa Łódzkiego.....	22
II.5.2	Plan Rozwoju Lokalnego na lata 2004 - 2013 miasta Konstantinowa Łódzkiego.....	23
II.5.3	Założenia strategii rozwoju turystyki i rekreacji w gminie miejskiej Konstantinów Łódzki, 2004.....	23
II.5.4	Strategia Integracji i Rozwiązywania Problemów Społecznych miasta Konstantinowa Łódzkiego na lata 2007-2013.....	25
II.6	Planowane zagospodarowanie terenów gmin sąsiednich przy granicach miasta Konstantinowa Łódzkiego.....	26
II.6.1	Miasto Łódź.....	26
II.6.2	Gmina Pabianice.....	27
II.6.3	Gmina Lutomiersk.....	27
II.6.4	Gmina Aleksandrów Łódzki.....	28
III.	WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA, A W TYM NA JEGO POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ.....	30
III.1	<i>Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....</i>	30
III.1.1	<i>Rzeźba terenu.....</i>	30
III.1.2	<i>Budowa geologiczna.....</i>	32
III.1.3	<i>Wody powierzchniowe.....</i>	32
III.1.4	<i>Wody podziemne.....</i>	33
III.1.5	<i>Warunki glebowe i rolnicza przestrzeń produkcyjna.....</i>	34
III.1.6	<i>Warunki klimatyczne.....</i>	35
III.1.7	<i>Szata roślinna, w tym leśna przestrzeń produkcyjna.....</i>	36
III.1.8	<i>Świat zwierzęcy.....</i>	37

III.1.8 Zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe	37
III.1.9 Jakość środowiska i źródła jego zagrożeń.....	39
III.2 Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	44
III.3 Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	64
III.3.1 Zjawiska demograficzne	64
III.3.2 Bezrobocie	64
III.3.3 Infrastruktura społeczna.....	65
III.3.4 Oświata	65
III.3.5 Ochrona zdrowia i opieka społeczna.	67
III.3.6 Kultura	67
III.3.7 Bezpieczeństwo publiczne	68
III.3.8 Usługi sportu i rekreacji.....	69
III.4 Uwarunkowania gospodarcze	70
III.4.1 Rolnictwo	72
III.4.2 Turystyka	74
III.5 Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....	75
III.5.1 Struktura użytkowania terenu	75
III.5.2 Funkcja mieszkaniowa.....	76
III.5.3 Funkcja mieszkaniowo-usługowa	79
III.5.4 Funkcja usług komercyjnych	79
III.5.5 Funkcja przemysłowa i składowo-magazynowa	80
III.5.6 Funkcja produkcji rolnej	80
III.5.7 Usługi publiczne	81
III.5.8 Usługi kultu.....	81
III.6 Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów oraz z wniosków osób prywatnych złożonych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	82
III.7 Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	85
III.8 Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	86
III.9 Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych	87
III.10 Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	88
III.11 Uwarunkowania wynikające ze stanu infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	89
III.11.1 Zaopatrzenie w wodę	89
III.11.2 Odprowadzanie ścieków	90
III.11.3 Oczyszczanie ścieków	92
III.11.4 Kanalizacja deszczowa	93
III.11.5 Zaopatrzenie w ciepło	94
III.11.6 Zaopatrzenie w gaz	96
III.11.7 Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	96
III.11.8 Gospodarka odpadami.....	96
III.12 Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji.....	99

III.13 Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowych	101
III.14 Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	101
III.15 Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.....	109
IV. POLITYKA PRZESTRZENNA.....	110
IV.1 Uwagi ogólne i przesłanki do założeń rozwoju miasta.....	110
IV.2 Cele polityki przestrzennej Konstanyowa Łódzkiego i ich odzwierciedlenie w STUDIUM	110
IV.3 Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta	111
V. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy, w przeznaczeniu terenów oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączne spod zabudowy	114
V.1 Strefy funkcjonalne i zasady ich zagospodarowania	115
V.1.1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref przyrodniczych	117
V.1.2 Struktura funkcjonalno-przestrzenna strefy śródmiejskiej.....	122
V.1.3 Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref podmiejskich.....	126
V.1.4 Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref rozwoju zabudowy mieszkaniowej.....	130
V.1.5 Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref rozwoju aktywności gospodarczej.....	136
VI. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	139
VI.1 Obszary i obiekty objęte ochroną.....	139
VI.2 Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z możliwością wystąpienia naturalnych katastrof.....	141
VI.3 Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z potencjalnym lub rzeczywistym przekroczeniem dopuszczalnych standardów jakości środowiska	141
VI.4 Zasady kształtowania środowiska na obszarach nie objętych ochroną.....	142
VII. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	144
VII.1 Obszarowa ochrona zabytków	144
VII.2 Ochrona prawna pojedynczych obiektów	147
VII.3 Promocja walorów zabytkowych	148
VII.4 Parki kulturowe.....	149
VII.5 Wytyczne z programów wyższego rzędu	149
VIII. kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	150
VIII.1 Układ uliczno-drogowy	150
VIII.2 Wymagania postojowe	152
VIII.3 Komunikacja zbiorowa	152
IX. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	153
IX.1 Zaopatrzenie w wodę	153
IX.2 Odprowadzanie ścieków	155
IX.3 Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych.....	156
IX.4 Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, usługi telekomunikacyjne.....	158
IX.5 Gospodarka odpadami	159
X. obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego	160
X.1 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.	160
X.2 Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	161
XI. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału	

<i>nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</i>	161
XII. INSTRUMENTALIZACJA WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA OKREŚLONEJ W STUDIUM	162
XIII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	166
XIV. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	167
XV. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	168
XVI. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.)	169
XVII. GRANICE TERENÓW OCHRONNYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.	170
XVIII. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OBRONNOŚCI PAŃSTWA I OBRONY CYWILNEJ	171
XIX. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	172
XX. INNE OBSZARY PROBLEMOWE	173
XXI. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (W TYM O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 Kw), A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU	174
XXI. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	175

PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest wykonanie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta *Konstantynowa Łódzkiego*.

Podstawą opracowania jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (*tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647*). Zgodnie z przewidzianą *w ustawie* procedurą planistyczną Uchwałą nr III/9/10 z dnia 23 grudnia 2010 r. Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego przyjętego Uchwałą nr XLIX/512/10 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 25 lutego 2010 r.

Zakres studium określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (*tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647*).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) dopuszcza wykonanie rysunku projektu studium na mapach topograficznych w skali od 1:5000 do 1:25 000. Niniejsze studium dla miasta Konstantynów Łódzki, zgodnie z umową, zostało wykonane w skali 1: 10000.

Zakres niniejszej Zmiany Studium został określony w uchwale o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego. Przedmiotem zmiany Studium zgodnie z § 2 ww. uchwały jest zmiana dla obszaru w granicach administracyjnych miasta.

Analiza uwarunkowań, opracowana na potrzeby niniejszej zmiany Studium, została dostosowana do wskazanego w ww. uchwale przestrzennego zakresu zmiany. Objęła ona:

- *Analizę dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,*
- *Analizę stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,*
- *Analizę stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,*
- *Analizę warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, a także zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,*
- *Analizę potrzeb i możliwości rozwoju miasta,*
- *Analizę stanu prawnego gruntów oraz wniosków złożonych przez osoby prywatne,*
- *Analizę dotyczącą stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,*
- *Analizę wniosków złożonych przez instytucje,*
- *Pozostałe analizy, wymienione w Art. 10 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647).*

TOK PRAC NAD STUDIUM

I. USTALENIA WSTĘPNE

I.1 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego” elementem strategicznej polityki rozwoju miasta

1. Celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej miasta Konstantynowa Łódzkiego jako wyrazu świadomej działalności podmiotu publicznego — samorządu lokalnego — w odniesieniu do przestrzeni podlegającej jego jurysdykcji. STUDIUM jest ustawowo usankcjonowanym elementem planowania strategicznego związanym z ustaleniem ram przestrzennych dla przyszłego rozwoju i funkcjonowania miasta, co stanowi główne zadanie planowania urbanistycznego, w nurcie którego umieszczone jest STUDIUM.

W art. 9 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647*) stwierdzono, że „w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej STUDIUM”.

Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim podjęła Uchwałę Nr III/9/10 z dnia 23 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynowa Łódzkiego. Wzrastający zakres kompetencji i odpowiedzialności samorządu lokalnego szczególnie w zakresie:

ustanawiania prawa miejscowego,

pozyskiwania środków finansowych i dysponowania nimi na różnorodne cele,

uczestniczenia w sprawowaniu władzy publicznej,

wymaga posiadania przez samorząd przyjętej wizji rozwoju i ustalonego sposobu jej osiągania zawartej w dokumencie określanym mianem strategii rozwoju. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z kwietnia 1997 roku w sposób jednoznaczny określa (w art. 16 lit. j), że „Przysługującą mu w ramach ustaw istotną część zadań publicznych samorząd wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność”. Stąd w konsekwencji zapis art. 166 ust. 1 mówiący, że „Zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego jako zadania własne” oraz ust 2, że „Jeżeli wynika to z uzasadnionych potrzeb państwa, ustawa może zlecić jednostkom samorządu terytorialnego wykonywanie innych zadań publicznych ...”.

Proces transformacji, kształtowania systemu gospodarczego powoduje, że w miejsce scentralizowanego systemu planowania i zarządzania, w coraz większym stopniu dochodzą do głosu prawa gospodarki rynkowej, a ciężar zarządzania (a nie wyłącznie administrowania) gminą (stanowiącą podstawową jednostkę samorządu terytorialnego) zaczyna spoczywać na samorządzie lokalnym, a nie na zhierarchizowanym układzie branżowym i podległości administracyjnej.

Ze względu na powyższe okoliczności powszechną staje się reguła podejmowania przez

samorządy planowania strategicznego.

Uznaje się, że na całość strategii rozwoju miasta składają się dwa dokumenty o charakterze komplementarnym;

- strategia rozwoju o przewadze problemów społeczno-gospodarczych,
- strategia rozwoju o przewadze problemów przestrzenno-funkcjonalnych w formie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Strategia Rozwoju Miasta została opracowana w 2002 r. (tj. po opracowaniu pierwszej edycji Studium dla Konstaktynowa Łódzkiego). W niniejszej zmianie STUDIUM wykorzystano jej ustalenia oraz zadania inwestycyjne określone w Planie Rozwoju Lokalnego na lata 2004-2013 Miasta Konstaktynowa Łódzkiego oraz kierunki rozwoju dla poszczególnych dziedzin określone w Gminnym planie gospodarki odpadami i Gminnym programie ochrony środowiska, Strategii integracji i rozwiązywania problemów społecznych na lata 2007-2013 oraz Strategii rozwoju turystyki i rekreacji w gminie.

W STUDIUM jako wiążące ustalenie przyjęto (już na samym wstępie podejmowanych prac) zasadę współzależności polityki przestrzennej z ogólną polityką rozwoju miasta na tle Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej uznając, że:

- polityka przestrzenna miasta nie jest bytem samoistnym, ale współzależnym między innymi od różnorodnych przejawów obecnego stanu miasta, w tym jego zainwestowania, użytkowania terenów, funkcjonowania struktur przestrzennych, zaszczości historycznych, warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu ekonomiki, warunków społecznych, relacji z obszarami zewnętrznymi, ogólnej kondycji państwa i jego polityki odnoszącej się do miasta i regionu jego oddziaływania - stąd cały szereg elementów wspólnych z innymi dokumentami kształtującymi rozwój miasta,
- działalność związana z kształtowaniem optymalnych warunków zagospodarowania przestrzeni integruje wszelkie poczynania mające aspekt przestrzenny; niemal wszelkie przejawy aktywności ludzkiej taki aspekt posiadają, w tym także władz samorządu terytorialnego uczestniczących w sprawowaniu władzy publicznej (art. 16, 94, 163 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 roku).
- Szereg podejmowanych przez samorząd terytorialny decyzji (w tym w ramach prawa miejscowego) wywiera bezpośrednie reperkusje gospodarcze i przestrzenne.

Konsekwencją realizacji powyższych założeń jest kompleksowy i wielospecjalistyczny charakter STUDIUM wpisany w stan prawny państwa i miasta.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 9 ust. 2 stanowi, że „wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.”

Zgodnie więc z zapisami szczegółowymi wymienionej ustawy polityka przestrzenna państwa formułowana jest w układzie rządowym jak i samorządowym, w odniesieniu do następujących poziomów:

- krajowego,
- wojewódzkiego,
- gminnego.

Pewne jej aspekty dotyczą także poziomu powiatowego.

Z przyjętych rozwiązań dotyczących kształtowania polityki przestrzennej państwa wynikają

wielostronne powiązania. Stwierdzić też można, że występują następujące sytuacje:

- wpływu polityki samorządowej na politykę przestrzenną państwa,
- wzajemnych relacji pomiędzy różnymi poziomami planistycznymi.

Na podstawie ustawy przyjmuje się, że ogólnym celem opracowywanych „studiów” jest formułowanie lokalnej polityki przestrzennej wpisanej w politykę przestrzenną państwa, zaś celem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów służących realizacji określonej polityki przestrzennej gminy.

W STUDIUM położono szczególny akcent na wykorzystanie walorów rozwojowych miasta związanych przede wszystkim z jego położeniem, zainwestowaniem, dziedzictwem historyczno-kulturowym, różnorodnymi powiązaniem zewnętrznymi, uzyskaną rangą w strukturze osadniczej oraz na przeciwdziałanie (także i poprzez politykę przestrzenną) różnorodnym barierom i konfliktom wynikającym z dotychczasowych procesów rozwojowych miasta. Integrujący charakter polityki przestrzennej wynika z coraz istotniejszych relacji jakie zachodzą pomiędzy jakością zagospodarowania, a współczesnym rozwojem społeczno-gospodarczym. Sposób zagospodarowania, rozmieszczenie obiektów i funkcji, forma zagospodarowania w zakresie infrastruktury, jakość środowiska antropogenicznego itd. decydują o wyjściowym poziomie konkurencyjności produktów i usług jednostek działających w regionie. Polityka przestrzenna musi zatem być przestrzennym wyrazem polityk cząstkowych, takich jak: polityka mieszkaniowa, polityka terenami, polityka w zakresie ochrony środowiska, polityka społeczna, polityka komunikacyjna, polityka rozwoju gospodarczego, polityka w zakresie kultury i wypoczynku itd. Dlatego w STUDIUM podjęto problemy związane z najbardziej istotnymi elementami użytkowania i zagospodarowania terenów, funkcjonowaniem systemów miejskich i struktur funkcjonalno-przestrzennych miasta.

W STUDIUM uznaje się, że ogólnym celem polityki przestrzennej miasta Konstantynowa Łódzkiego jest:

ukierunkowywanie procesu podnoszenia standardu warunków życia mieszkańców miasta, zapewnienie sprawności funkcjonowania jego struktur przestrzennych, podnoszenie atrakcyjności miasta - poprzez wykorzystanie terytorialnych warunków rozwoju i przeciwdziałanie degradacji walorów miasta.

I.2 Wiodące elementy problematyki STUDIUM miasta Konstantynowa Łódzkiego i jego forma

Uznano za niezbędne (dla określenia polityki przestrzennej miasta) przeanalizowanie uwarunkowań rozwoju miasta wynikających z:

- warunków przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego,
- osiągniętego poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego, skali miasta i jego funkcji,
- użytkowania jego terenów, stanu zainwestowania miasta.

Analizy te wiążano z tworzeniem warunków dla:

- pełnienia przez miasto określonej roli w strukturze osadniczej powiatu i województwa,
- rozwoju wielofunkcyjnego, kształtowania ładu przestrzennego.

Uznano także, że polityka przestrzenna opierać się powinna na:

- zintegrowaniu zagospodarowania przestrzennego ze społeczną i gospodarczą polityką

rozwoju miasta, co przejawiać się ma w podnoszeniu na wyższy poziom standardów życia mieszkańców i obsługi miasta (w tym uzbrojenia komunalnego, systemu komunikacyjnego, środowiska przyrodniczego, dostępności do usług, rejonów rekreacyjnych itp.),

- zasadzie zrównoważonego rozwoju,
- koncentracji działań inwestycyjnych,
- wyznaczeniu obszarów strategicznych dla rozwoju miasta związanych z umożliwieniem lokalizacji różnych form aktywności gospodarczej.

Biorąc powyższe pod uwagę w STUDIUM skoncentrowano się przede wszystkim na trzech podstawowych zagadnieniach:

- ustaleniu stanu zagospodarowania i funkcjonowania miasta,
- określeniu (poprzez diagnozę stanu) uwarunkowań rozwoju miasta szczególnie z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i wiodących elementów polityki społecznej i gospodarczej,
- sformułowaniu takich kierunków polityki przestrzennej miasta, które ułatwiać powinny jego rozwój a przeciwdziałać elementom negatywnie oddziaływającym na politykę miejską.

STUDIUM składa się z: tekstu z wyodrębnionymi częściami dotyczącymi uwarunkowań rozwoju i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz rysunków STUDIUM.

I.3 Zasadnicze elementy toku opracowania STUDIUM

1. Ze względu na znaczenie STUDIUM dla kształtowania, a następnie realizacji polityki przestrzennej Konstytucyjnego Łódzkiego, przyjęto rozszerzony (w stosunku do ogólnych sformułowań ustawy) tryb prac nad STUDIUM.

2. Rozszerzony tryb prac dotyczy partycypacji społecznej w formułowaniu treści STUDIUM.

3. Udział przedstawicieli społeczeństwa (a w tym głównie członków Komisji Rady Miasta, przedstawicieli zainteresowanych instytucji i stowarzyszeń) uznano za niezbędny w trakcie omawiania zasadniczych problemów rozwoju i kształtowania przestrzennego miasta i jego związków zewnętrznych.

4. Uznano, że rozszerzony udział społeczności lokalnej w trakcie konkretyzowania zapisu STUDIUM to forma:

- uspołecznienia procesów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym miasta (a więc wpływania społeczności lokalnej na te procesy, artykułowania jej problemów, propozycji, zastrzeżeń, większa z nimi identyfikacja),
- mobilizacji opinii społecznej wokół spraw związanych z rozwojem miasta, jego przekształceniami, wykorzystywaniem i ochroną przyrodniczych, kulturowych i innych wartości miasta,
- dialogu i negocjacji sprzyjających dochodzeniu do niezbędnych kompromisów,
- rozpoznawania istotnych problemów gospodarki miasta.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU

II. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA, A W TYM NA JEGO POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ

II.1 Uwarunkowania wynikające z położenia miasta w strukturach ponadlokalnych

1. Konstancynów Łódzki jest miastem, gminą miejską. Wchodzi w skład:

- powiatu pabianickiego,
- województwa łódzkiego,
- Łódzkiego Zespołu Miejskiego (Łódź, Zgierz, Pabianice, Aleksandrów Łódzki, Konstancynów Łódzki).
- Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej,
- Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego,
- Makroregionu Środkowego.

Miasto wchodzi w bezpośrednie związki i graniczy od strony:

- północnej z gminą Aleksandrów Łódzki,
- wschodniej z Łodzią,
- południowej z gminą Pabianice,
- zachodniej, południowej i częściowo północnej z gminą Lutomiersk.

2. Struktury ponadlokalne powodują, że:

- Konstancynów Łódzki musi być rozpatrywany na tle Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej w bezpośrednim powiązaniu z Łodzią i Łódzkim Zespołem Miejskim,
- położenie Konstancynowa Łódzkiego stwarza warunki rozwojowe w oparciu o strefę ekonomiczną (Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna), przebieg drogi ekspresowej
 - S-14, południowo-zachodnie pasmo rozwojowe: Łódź – Pabianice - Łask - Sieradz, wpływ autostrady A-1, drogi ekspresowej S-8, lotnisko na Lublinku,
- mieszkańcy Konstancynowa Łódzkiego mają możliwość korzystania zarówno z miejsc pracy i wyższych form usług w Łodzi,
- układ komunikacyjny miasta powinien sprostać problemowi dostępności Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej dla transportu drogowego, powinno nastąpić usprawnienie ruchu kołowego przez miasto oraz połączeń z innymi miastami i obszarami Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej.

II.2 Uwarunkowania wynikające z koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania państwa

II.2.1 Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do regionu łódzkiego

Uchwałą nr 239 z dnia 13.12.2011 r. Rada Ministrów przyjęła „Koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju 2030” (MP z 2012 r., poz. 252).

Polityka przestrzennego zagospodarowania kraju realizuje cele rozwoju kraju w odniesieniu do całości przestrzeni polskiej. Cel strategiczny polityki przestrzennego zagospodarowania kraju jest następujący: „Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągania ogólnych celów rozwojowych – konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie”. Osiąganie tego celu musi się odbywać z zachowaniem spójności przyrodniczo-kulturowej służącej realizacji konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju.

Cel strategiczny może być osiągnięty przy realizacji sześciu celów, które nie mogą być traktowane rozłącznie. Odnosząc się do elementów struktury przestrzennej kraju, są ze sobą ściśle powiązane i dopełniają się wzajemnie:

- Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.*
- Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.*
- Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.*
- Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.*
- Zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.*
- Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.*

Łódź wraz z jej obszarem metropolitalnym została zaliczona do grupy ważniejszych ośrodków miejskich na terenie kraju, które są miejscem koncentracji funkcji gospodarczych, politycznych, administracyjnych, społecznych i kulturalnych.

W odniesieniu do regionu łódzkiego „Koncepcja...” akcentuje konieczność podejmowania działań mających na celu wspieranie rozwoju funkcji metropolitalnych w tym m.in. funkcji gospodarczych i sektora badawczo-rozwojowego, biznesu i nauki, funkcji kulturowych, rewitalizacji historycznych i zabytkowych obiektów, rozwoju infrastruktury turystycznej.

Dodatkowym bodźcem rozwojowym będzie zwiększanie zakresu i pola współpracy z innymi obszarami metropolitalnymi (np. z Warszawą) poprzez m.in. integrację systemów transportu publicznego.

Ponadto należy tworzyć warunki zapewniające spójność funkcjonalną Łodzi z obszarami ją otaczającymi. Rozwój mniejszych ośrodków miejskich tj. Konstąntynów Łódzki uzależniony jest od stopnia integracji funkcjonalnej z głównymi miastami regionu a także możliwości wykorzystania unikatowych wewnętrznych zasobów dla wytworzenia specjalizacji terytorialnej. Średniej wielkości miasta wymagają działań polityki przestrzennego zagospodarowania ukierunkowanej na wzmocnienie ich potencjału ludnościowego, zlokalizowanie funkcji gospodarczych (np. przygotowywanie terenów pod inwestycje) oraz usługowych czy poprawę jakości dostarczania usług publicznych. Jako najważniejsze traktowane będą inwestycje transportowe służące poprawie dostępności do większych ośrodków miejskich czyli w przypadku regionu łódzkiego m.in. autostrady i drogi ekspresowe, system kolei dużych prędkości.

Ważnym działaniem jest również dążenie do integracji telekomunikacyjnej, przede wszystkim poprzez wspieranie rozwoju sieci teleinformatycznych.

Wnioski wynikające z „Koncepcji...” odnoszą się w dużym stopniu także i do Konstąntynowa Łódzkiego ze względu na:

- *bezpośrednią styczność jego granic z Łodzią - położenie przy projektowanej trasie*
- *S-14, łączącą autostradę A-2 z drogą ekspresową S-8,*
- *powiązania transportowe z Łodzią,*
- *powiązania techniczne z Łodzią,*
- *wzajemne relacje w ramach i w nawiązaniu do Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, która obejmuje także część miasta Konstąntynowa Łódzkiego,*
- *położenie w bezpośredniej styczności z łódzką dzielnicą Smulsko,*
- *korzystanie z usług wyższego rzędu na terenie Łodzi, z miejsc pracy, obsługi itp.*

II.2.2 Decyzje rządowe stanowiące podstawowe elementy realizacji koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do regionu łódzkiego, w tym Konstąntynowa Łódzkiego

1. Decyzje rządowe zawarte w poniższych rozporządzeniach Rady Ministrów uznaje się za pierwsze podstawowe elementy wywołujące realizację koncepcji krajowej, o której mowa wyżej.

Decyzje te dotyczą budowy autostrad, dróg ekspresowych S-8 i S-14 oraz Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

2. Rada Ministrów Rozporządzeniem z 15 maja 2004 roku (Dz. U. z 2004 r. Nr 128, poz. 1334, ze zmianami) ustaliła sieć autostrad i dróg ekspresowych. W załączniku do Rozporządzenia ustalono następujące autostrady w rejonie ŁAM:

- autostradę A-1 i jej trasę: (Helsinki) Gdańsk — Toruń — Łódź - Piotrków Trybunalski - Częstochowa - Katowice - Gorzyczki - granica państwa (Ostrawa);
- autostradę A-2 i jej trasę: (Berlin) Świecko - Poznań - Łódź - Warszawa -Biała Podlaska - granica państwa (Mińsk),
- drogę ekspresową S-8 i jej trasę: Wrocław (Psie Pole) – Kępno – Sieradz – Łódź – Warszawa – gr. Państwa (Kowno), oraz
- drogę ekspresową S-14 i jej trasę - Zachodnia Obwodnica Łodzi (A-2 - S-8).

Autostrada A-1 przebiegać ma po wschodniej stronie Łodzi. Autostrada A-2 przebiegać ma przez gminę Zgierz, tj. na północ od Łodzi. Droga ekspresowa S-8 przebiegać ma od strony Pabianic i południa Łodzi i łączyć się z A-1. S-14 ma stanowić łącznik A-2 z S-8 łącząc miasta Łódzkiego Zespołu Miejskiego Zgierz – Łódź – Aleksandrów Łódzki - Konstantynów Łódzki - Pabianice. Trasę S-14 wyznaczono przez teren Konstantynowa Łódzkiego od strony wschodniej. W rejonie Zgierza następuje wejście autostrady A-2 do obszaru węzłowego ŁAM, którego elementem składowym jest także Konstantynów Łódzki. Obszar łączący tyle autostrad i dróg ekspresowych to szansa dla rozwoju całego regionu łódzkiego.

3. Rada Ministrów Rozporządzeniem z dnia 18 lipca 1997 roku rozciągnęła przepisy ustawy o autostradach płatnych na drogę ekspresową S-14 (Dz. U Nr 83, poz. 533). Decyzja ta wywołuje szereg kontrowersji ponieważ ogranicza warunki jej wykorzystywania w podróżach lokalnych, międzymiejskich.

4. Rada Ministrów Rozporządzeniem z dnia 15 kwietnia 1997 roku (Dz. U. Nr 46, poz. 289 i Nr 135 poz. 913) ustanowiła specjalną strefę ekonomiczną pod nazwą „Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna” (ŁSSE), a w jej ramach kompleks „Nowy Józefów – Srebrna”.

Preferowane są lokalizacje w jej granicach działalności gospodarczej związanej z nowoczesnymi technologiami. Uzyskanie zezwolenia na funkcjonowanie w strefie stwarza możliwość zwolnień lub ulg podatkowych na wiele lat. Uznaje się, że ustanowienie ŁSSE stanie się istotnym impulsem rozwoju nie tylko Łodzi ale i Konstantynowa Łódzkiego, wpłynie na jego strukturę przestrzenną, na zwiększenie atrakcyjności miasta, polepszenie warunków życia jego mieszkańców.

II.3 Uwarunkowania wynikające z planowania strategicznego na poziomie województwa

II.3.1 Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, został wykonany w 2002 r. oraz zaktualizowany w wrześniu 2010 r. (*Uchwała nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.*).

Celami głównymi kreującymi politykę przestrzenną województwa określonymi w planie są:

- *Równoważenie systemu osadniczego i poprawa spójności terytorialnej regionu,*
- *Zwiększenie dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury,*
- *Kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów przyrodniczych, kulturowych i turystycznych regionu,*
- *Ochrona i poprawa stanu środowiska,*
- *Zapewnienie bezpieczeństwa publicznego,*
- *Minimalizacja zagrożeń i obszarów problemowych.*

Najistotniejsze dla miasta Konstantynowa Łódzkiego wnioski z uwarunkowań są następujące:

- Miasto Konstantynów Łódzki należy do najsilniej ukształtowanej strefy osadniczej - **Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej**. Strefa ta charakteryzuje się znaczną koncentracją żywiolowo narastających procesów urbanizacyjnych, skupiającą większość funkcji administracyjno - usługowych, kulturowych i gospodarczych całego województwa.

Jest ukształtowana w oparciu o Łódź jako węzłowy ośrodek wojewódzki oraz wspierana przez przyległe miasta - Pabianice, Zgierz, Aleksandrów Łódzki, Konstantynów Łódzki, silnie zurbanizowane gminy - Ksawerów, Rzgów i Andrespol oraz miasta satelickie położone w odległości nie większej niż 30 km od centrum w kierunku: północnym - Ozorków, Stryków i Głowno, wschodnim – Brzeziny i Koluszki, południowym - Tuszyn.

- *W hierarchii ośrodków miejskich Konstantynów Łódzki zaliczono do ośrodków lokalnych, które to miasta, położone w obszarze metropolitalnym Łodzi charakteryzują się zagęszczeniem oraz przemieszaniem zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej. W strukturze funkcjonalnej tych miast dominuje funkcja przemysłowa i obsługi rolnictwa, uzupełniona znacznym udziałem usług.*
- *Konstantynów Łódzki znajduje się w grupie miast średnich od 40 do 15 tys. mieszkańców. Jest dobrze skomunikowany komunikacją tramwajową i autobusową z centrum metropolii czyli z Łodzią.*
- *Przez teren miasta Konstantynowa Łódzkiego przebiegają istotne dla funkcjonowania powiązań drogowych w zakresie regionalnym i międzyregionalnym: droga krajowa nr 71 i droga wojewódzka nr 710.*
- *Miasto Konstantynów Łódzki leży w obszarze korytarzy sieci TINA. Ich wyznaczenie ma na celu stworzenie sprawnych, o wysokich parametrach technicznych, połączeń z sąsiednimi krajami Unii Europejskiej - szczególnie na układzie dróg ruchu szybkiego sieci TEN. Obszar miasta zaliczony jest do korytarza VI - Gdańsk - Łódź (Warszawa) - Katowice - Ostrawa/Bratysława.*
- *Przez teren miasta przebiegają istotne dla funkcjonowania ŁAM elementy sieci infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków.*
- *Miasto Konstantynów Łódzki, ze względu na jego przynależność do obszaru Aglomeracji Łódzkiej zaliczono do Obszaru IV przydatności dla rozwoju rolnictwa czyli obszaru o niekorzystnych warunkach dla rozwoju rolnictwa.*

Kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna

Istotnym zagadnieniem jest kształtowanie się Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego (ŁOM) jako generującego rozwój centralnej części województwa, a w przyszłości całego regionu.

Jego rdzeniem jest Aglomeracja Łódzka charakteryzująca się najwyższym w województwie poziomem urbanizacji, najmniejszą odległością między miastami i ścisłymi związkami funkcjonalnymi między nimi.

Konstantynów Łódzki znajduje się w strefie Aglomeracji Łódzkiej. Ponadto razem z Zgierzem, Aleksandrowem Łódzkim, Pabianicami oraz Ksawerowem jest zaliczany do tzw. Łódzkiego Zespołu Miejskiego.

Na podstawie analiz wyodrębniono grupy gmin, które pod względem cech społeczno-ekonomicznych, funkcjonalno-przestrzennych oraz predyspozycji mogą znaleźć się w zasięgu obszaru metropolitalnego.

Obszar miasta Konstantynowa Łódzkiego został zaliczony do 2 grupy gmin stanowiących rdzeń potencjalnego OM.

W rezultacie w granicach ŁOM, poza wszystkimi gminami z powiatów brzezińskiego, łódzkiego, łódzkiego wschodniego, pabianickiego i zgierskiego, znalazły się również: gmina Zduńska Wola i miasto Zduńska Wola z powiatu zduńskowońskiego oraz gminy Wodzierady, Łask i miasto Łask z powiatu łaskiego.

W strukturach przestrzennych OM wyodrębniono trzy podstawowe strefy rozwoju:

- strefę zurbanizowaną będącą obszarem koncentracji funkcji metropolitalnych, gospodarczych, kulturalnych oraz najcenniejszych walorów dziedzictwa kulturowego,*
- strefę ochrony i kształtowania środowiska, w której zidentyfikowano obszary predysponowane do rozwoju funkcji rekreacyjnych i balneologicznych oraz szczególnie cenne obszary ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego,*
- strefę wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, będącą zapleczem aglomeracji.*

Konstantynów Łódzki znajduje się w obszarze strefy zurbanizowanej oraz ochrony i kształtowania środowiska. Razem z Brzezinią, Głównem, Koluszkami, Ozorkowem i Tuszyńskiem Konstantynów jest predysponowany do roli ośrodka wielofunkcyjnego z dominującą funkcją mieszkaniową i obsługi obszarów rekreacyjno-turystycznych oraz z uzupełniającą funkcją przemysłową.

Łódzki Obszar Metropolitalny, charakteryzuje się następującymi wskaźnikami¹:

- ludność obszaru - 1203,9 tys. osób*
- powierzchnia - 2862,8 km²*
- gęstość zaludnienia - 421 os/km²*
- ludność miasta centralnego - 737 tys. osób*

W systemie osadniczym, Łódzki Obszar Metropolitalny odzwierciedla cały przekrój struktury osadniczej - od ośrodka metropolitalnego poczynając, na ośrodkach gminnych kończąc. W strukturze przestrzennej, obejmuje on zarówno rdzeń urbanizacyjny województwa, jakim jest obszar Aglomeracji Łódzkiej, jak również przestrzenie otwarte, które z przyrodniczego

¹ „Łódzki obszar metropolitalny w latach 2008 – 2010 Analizy statystyczne”, Urząd Statystyczny w Łodzi, Łódź 2011 r.

punktu widzenia stanowią dla niego zaplecze ekologiczne, o funkcjach żywicielskich, rekreacyjnych i klimatycznych. Centralne położenie obszaru metropolitalnego, z koncentracją najważniejszych w województwie funkcji gospodarczych i usługowych, jak również dogodnie powiązania komunikacyjne z pozostałym obszarem województwa i kraju podkreśla jego znaczenie i zasięg oddziaływania.

Dostępność komunikacyjna, oparta w głównej mierze o planowany system autostrad i dróg ekspresowych, staje się jednym z najważniejszych czynników rozwoju strefy metropolitalnej, decydującym o stopniu atrakcyjności terenu dla potencjalnych inwestorów. Te nowe czynniki będą oddziaływać na kształtowanie przestrzenne aglomeracji łódzkiej, która otwierając się na zewnątrz, będzie równocześnie rozwijać funkcje metropolitalne.

Dużym mankamentem istniejącego układu drogowego jest zły stan techniczny dróg. Dotyczy to głównie zniszczonych nawierzchni, parametrów technicznych dróg niedostosowanych do ich funkcji w układzie, małej przepustowości skrzyżowań, nośności niedostosowanej do przenoszonego ruchu. Problemem jest również brak obwodnic w ciągach dróg krajowych i wojewódzkich.

W zakresie kierunków rozwoju układu kolejowego, w skali połączeń krajowych, usprawniono kierunek warszawski poprzez modernizację linii kolejowej Warszawa – Łódź. Ponadto szczególną szansą dla województwa są programy rządowe dotyczące Kolei Dużych Prędkości, gdzie Łódź wpisana została w system kolei szybkich w kraju.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w granicach województwa miastami, które posiadają klasycystyczny układ urbanistyczny, są: Łódź, Zgierz, Konstantynów Łódzki, Aleksandrów Łódzki, Tomaszów Mazowiecki. Ponadto Łódź i zespoły miejskie w jej sąsiedztwie – Pabianice, Konstantynów Łódzki, Zgierz, Ozorków, Aleksandrów Łódzki – stanowią zachowany od ponad 170 lat, wartościowy układ przestrzenny z przemysłowymi zespołami urbanistycznymi, stanowiącymi świadectwo epoki pierwszego uprzemysłowienia.

W zakresie ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego poza istniejącymi obszarami chronionego krajobrazu w „Planie...” wskazuje się utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puczniewsko–Grotnickiego obejmującego m.in. tereny położone w Konstantynowie Łódzkim.

Ponadto zwraca się również uwagę na stworzenie sieci unikatowych ośrodków historycznych i poddanie ich działaniom rewitalizacyjnym i rewaloryzacyjnym. Konstantynów Łódzki znalazł się w grupie ośrodków o randze lokalnej.

Według kryterium funkcji turystycznych, miasto Konstantynów Łódzki zostało w Planie.... zaliczone do obszaru rozwoju turystyki aktywnej. Ten rodzaj turystyki oparty jest na rowerowych i pieszych szlakach turystycznych. W zachodniej części Konstantynowa przebiega Łódzki Szlak Konny zaliczany do regionalnych szlaków turystycznych. Jest to najdłuższa w Europie trasa przeznaczona dla miłośników turystyki konnej i aktywnej.

W zakresie ochrony i poprawy stanu środowiska, w tym zwiększeniu zasobów wodnych, „Plan...” zakłada sukcesywną i racjonalną realizację obiektów małej retencji, z uwzględnieniem Wojewódzkiego Programu Małej Retencji i Aneksu do Programu, w którym za priorytetowy do realizacji uznano m.in. zbiornik „Behcice-Konstantynów” na rzece Ner i „Konstantynów” na rzece Jasieniec. Dolina rzeki Ner jest objęta zagrożeniem powodziowym w związku z tym realizacja zbiorników jest zasadna gdyż przejmowałaby falę burzową ze zurbanizowanych terenów Aglomeracji Łódzkiej.

W granicach miasta Konstantynowa Łódzkiego, w „Planie ...” wyznaczono następujące zadania strategiczne dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- realizacja drogi ekspresowej S-14 łączącej A-2 i S-8 (tzw. zachodnia obwodnica Łodzi),
- *przełożenie drogi wojewódzkiej nr 710 na odcinku Łódź – Konstantynów Łódzki – Lutomiernik,*
- *budowa Kolei Dużych Prędkości (KDP) Wrocław/Poznań-Łódź-Warszawa,*
- *budowa linii elektroenergetycznych 110 kV relacji Aleksandrów Łódzki – istniejące linie elektroenergetyczne Lublinek – Konstalana i Zgierz – Retkinia (tzw. domknięcie ringu energetycznego).*

II.3.2 Strategia rozwoju województwa łódzkiego na lata 2007-2020

Uchwalona przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą nr LI/865/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r.

Wizja rozwoju województwa łódzkiego

Sytuacja społeczno – gospodarcza województwa wskazuje, że region łódzki w dalszym ciągu nie jest regionem zintegrowanym wewnątrz. W wielu dziedzinach dysproporcje wewnątrz regionalne nie tylko nie zostały zahamowane, ale wręcz się nasilają. Podstawowym powodem jest nierównomierny rozwój gospodarczy, niespójna infrastruktura, słabe więzi kooperacyjne w gospodarce, szczególnie na poziomie lokalnym czy zdeintegrowany system interwencji publicznej.

Jednocześnie region jest jednym z najbardziej konkurencyjnych regionów w Polsce i posiada potencjalnie ogromne możliwości rozwoju w ramach integrującej się Europy. Centralne położenie województwa łódzkiego oraz dogodnie powiązania infrastrukturalne sprzyjają dyfuzji aktywności i postępu na obszar całego kraju. Szczególnie istotne znaczenie ma usytuowanie na skrzyżowaniu ważnych międzynarodowych szlaków komunikacyjnych w relacjach wschód - zachód i północ - południe.

Realizując wielowymiarowy proces integracji społecznej i konsolidacji działań podmiotów publicznych i społecznych można tak ukształtować polski biegun Europy Środkowej, aby skoncentrować w regionie krajową aktywność społeczno – gospodarczą w skali gospodarki europejskiej. Głównym centrum tej polaryzacji może być w połowie XXI wieku układ bipolarny Warszawa - Łódź.

Wizja, jako punkt docelowy rozwoju województwa łódzkiego w roku 2020, przedstawia region jako:

- **otwarty na świat z wykształconym i aktywnym społeczeństwem,**
- **konkurencyjnej gospodarki otwartej na współpracę międzynarodową,**
- **dostępny i posiadający własną tożsamość kulturową i gospodarczą.**

Misja

Jest to deklaracja intencji władz, dotycząca rozwoju województwa, jak również czytelna informacja dla wszystkich podmiotów zaangażowanych w jego rozwój. W Strategii rozwoju województwa łódzkiego została sformułowana następująco:

***Podniesienie atrakcyjności województwa łódzkiego
w strukturze regionalnej Polski i Europy
jako regionu sprzyjającego zamieszkaniu i gospodarce
przy dążeniu do budowy wewnętrznej spójności
i zachowaniu różnorodności jego miejsc.***

Tak sformułowana misja kieruje uwagę na wykorzystanie niepowtarzalnej szansy, przed którą

staje region w najbliższym okresie. Właściwe zdyskontowanie możliwości stworzonych po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej i zaproponowanych przez Komisję Europejską instrumentów rozwoju regionu, umożliwi stworzenie podstaw do funkcjonowania w erze globalizacji i rosnącej konkurencji w gospodarce. Wykorzystując atuty regionu i polaryzując działania na realizacji konkretnych celów strategii, będzie można uzyskać efekt synergii dający regionowi możliwość kształtowania rzeczywistości w tej części Europy. Uzyskując silną pozycję w strukturze regionalnej zostaną stworzone warunki życia dla mieszkańców oraz podniesie się szeroko rozumiana jakość ich życia. Z kolei inwestorzy znajdą atrakcyjne warunki inwestowania i prowadzenia działalności. Podniesie się ogólny poziom cywilizacyjny regionu a standard życia osiągnie poziom zbliżony do standardu europejskiego. To z kolei zapewni zrównoważony i trwały rozwój oparty na nowoczesnej i konkurencyjnej gospodarce.

Cele strategiczne i obszary priorytetowe

Realizacja pożądaných przemian określonych w misji przy aktualnym stanie i tendencjach rozwojowych regionu, będzie wymagała skoncentrowania wysiłków na wielu obszarach. Najważniejsze z nich zidentyfikowano w trzech strategicznych dla województwa sferach:

SFERA SPOŁECZNA:

Cel główny: Wzrost ogólnego poziomu cywilizacyjnego województwa.

SFERA EKONOMICZNA:

Cel główny: Poprawa pozycji konkurencyjnej gospodarki województwa.

SFERA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA:

Cel główny: Stworzenie rzeczywistego regionu społeczno – ekonomicznego posiadającego własną podmiotowość kulturową i gospodarczą.

II.3.3 „Wojewódzki Program Małej Retencji” dla Województwa Łódzkiego

Ze względu na fakt, że znaczna część miasta znajduje się w obszarach dolin rzecznych, istotną przesłanką dla określenia kierunków zagospodarowania tych obszarów jest Wojewódzki Program Małej Retencji Dla Województwa Łódzkiego.

W „Wojewódzkim Programie...” stwierdzono, że tereny woj. łódzkiego znajdują się w 2 strefach priorytetowych:

- w I strefie, o najpilniejszych potrzebach rozwoju małej retencji, wynikających z niekorzystnych warunków klimatycznych (głównie niedobory opadowe) oraz dużych potrzebach poprawy stosunków wodnych rolnictwa,
- w II strefie, o dużych potrzebach rozwoju małej retencji, gdzie występują korzystniejsze warunki klimatyczne, lecz duże są potrzeby rolnictwa, gospodarki komunalnej i przemysłu wodochłonnego.

Teren miasta Konstantynowa Łódzkiego zaliczono do II strefy i zaproponowano tutaj realizację zbiornika na rzece Ner o roboczej nazwie „Behcice – Konstantynów”. Planowana powierzchnia tego zbiornika wynosi 160 ha, a pojemność 2400 tys. m³. Jednocześnie w „Wojewódzkim Programie...” wskazano możliwość energetycznego i turystycznego wykorzystania zbiornika. *Dodatkowo wyznaczono potrzebę realizacji zbiornika na rzece Jasieniec o powierzchni zalewu 7,0 ha i pojemności 105 tys. m³.*

II.3.4 Aneks „Wojewódzkiego Programu Małej Retencji” dla Województwa Łódzkiego

Tytułowy dokument stanowi uzupełnienie dokumentu „Wojewódzki Program Małej Retencji” dla województwa łódzkiego. Przyjmuje formę jego aktualizacji.

Zgodnie z Aneksem mała retencja będzie realizowana poprzez dodatkowe zbiorniki wodne (zgłoszone do realizacji poprzez samorządy lokalne, instytucje, stowarzyszenia oraz Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w Łodzi i Poznaniu) oraz tzw. „retencje korytowe” polegającą na wykorzystaniu wszystkich budowli piętrzących mogących stale lub okresowo magazynować wodę w korytach rzek oraz umożliwiających prowadzenie nawodnień rolniczych.

W ramach retencji korytovej na terenie gminy Konstantynów Łódzki został wytypowany tylko jeden obiekt tj. jaz+mост zlokalizowany na rzece Ner (92+170) będący w niedostatecznym stanie technicznym

II.4 Uwarunkowania wynikające z Planu Rozwoju Lokalnego Powiatu Pabianickiego na lata 2007-2013

W Planie Rozwoju Lokalnego powiatu pabianickiego na lata 2007-2013 (*zatwierdzony Uchwałą nr XLV/162/04 Rady Powiatu Pabianickiego z dnia 15 listopada 2004 r.*) zapisano trzy zadania do realizacji na terenie miasta Konstantynowa Łódzkiego:

- ◆ Przebudowa ciągu dróg powiatowych ul. Kolejowa, ul. 1-go Maja i ul. Niesięcin w Konstantynowie Łódzkim,
- ◆ Modernizacja Powiatowego Zespołu Edukacyjnego w Konstantynowie Łódzkim,
- ◆ Rozbudowa bazy materialnej DPS w Konstantynowie Łódzkim do pozycji nowoczesnego ośrodka pomocy społecznej; powstanie referencyjnego, nowoczesnego ośrodka pomocy społecznej prowadzącego działalność rehabilitacyjną i szkoleniową opartą na odpowiedniej bazie materialnej i kadrowej.

II.5 Uwarunkowania wynikające z opracowań o charakterze strategicznym i operacyjnym wykonanych dla miasta Konstantynowa Łódzkiego

II.5.1 Strategia rozwoju miasta Konstantynowa Łódzkiego

Celem strategicznym **wspólnoty samorządowej miasta Konstantynowa Łódzkiego**, który ma zostać osiągnięty w założonym okresie planistycznym, czyli do końca 2016 roku jest **zrównoważony rozwój**.

Dzięki jego osiągnięciu nastąpi m.in. "Poprawa stanu środowiska naturalnego", a także nastąpi „Zmniejszenie bezrobocia” oraz „Zwiększenie dochodów do budżetu miasta”. Realizacja celu strategicznego Konstantynowa Łódzkiego przyczyni się także do osiągnięcia **celu nadrzędnego** jakim jest **zrównoważony rozwój województwa łódzkiego**.

Przyjęto, iż o osiągnięciu celu strategicznego będzie świadczył fakt, iż w roku 2016:

- *realna wartość dochodów własnych do budżetu miasta będzie większa o min. 25 % w porównaniu z rokiem 2001 wskaźnik wielkości dochodów do budżetu miasta liczony na 1 mieszkańca będzie wyższy niż średnio w województwie.*
- *udział % wśród mieszkańców miasta osób uprawnionych do ubiegania się o pomoc społeczną wg kryteriów obowiązujących w roku 2002, zmniejszy się o min. 10 %.*

Dla realizacji celu strategicznego, w Strategii rozwoju miasta Konstantynowa Łódzkiego sformułowano następujące cele nadrzędne:

CEL I. „SZYBSZY ROZWÓJ GOSPODARCZY MIASTA”

CEL II. „WYŻSZY POZIOM ŻYCIA MIESZKAŃCÓW”

Dla każdego z ww. celów nadrzędnych określono w Strategii rezultaty (cele operacyjne) wraz z wynikami (działaniami), są to:

CEL I. „SZYBSZY ROZWÓJ GOSPODARCZY MIASTA”

Rezultat I.1 „Nowe inwestycje gospodarcze”

Wynik I.1.1. „Przygotowaniu terenów (ofert inwestycyjnych) dla nowych inwestorów”.

Aby uzyskać powyższy wynik zrealizowanych zostanie szereg działań, dotyczących przygotowania w mieście 7 stref inwestycyjnych.

Wynik I.1.2 „Prowadzeniu odpowiedniej „Promocji oferty inwestycyjnej miasta”

Wynik I.1.3 Funkcjonowaniu „Zachęt ekonomicznych dla inwestorów”

Rezultat I.2 „Rozwój istniejących podmiotów gospodarczych”

Wynik I.2.1 Prowadzeniu odpowiedniej „Promocji gospodarczej miasta”

Wynik I.2.2 Funkcjonowaniu „Preferencji ekonomicznych”

Wynik I.2.3 Ułatwieniu przedsiębiorcom dobrego „Dostępu do informacji gospodarczej”

Rezultat I.3 „Dobra komunikacja z sąsiednimi gminami”

Wynik I.3.1 Połączenia z Pabianicami

Wynik I.3.2 Połączenia z Łodzią

Wynik I.3.3 Połączenia z Aleksandrowem Łódzkim

Wynik I.3.4 Połączenia ze Zgierzem

CEL II. „WYŻSZY POZIOM ŻYCIA MIESZKAŃCÓW”

Rezultat II.1 „Lepsza komunikacja z sąsiednimi gminami / włączenie Konstąntynowa Łódzkiego do systemu komunikacyjnego Aglomeracji Łódzkiej”

Wyniki jak dla Rezultatu I.3

Rezultat II.2 „Dobrze rozwinięta infrastruktura społeczna”

Wynik II.2.1 „Miasto przyjazne dla wszystkich mieszkańców, także niepełnosprawnych”;

Wynik II.2.2 „Kulturalne miasto”

Wynik II.2.3 „Usługi zdrowotne świadczone na wysokim poziomie”

Wynik II.2.4 „Dobre warunki do uprawiania sportu i rekreacji”

Wynik II.2.5 „Dobry stan zabezpieczeń przed skutkami katastrof i kataklizmów”

Wynik II.2.6 „Dobry stan bezpieczeństwa publicznego”

Wynik II.2.7 „Lepszy poziom wykształcenia mieszkańców

Wynik II.2.8 „Zapewniona odpowiednia ilość lokali socjalnych”

Rezultat II.3 „Dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna”

Wynik II.3.1 Zorganizowanie „Dobrej gospodarki ściekowej w mieście”,

Wynik II.3.2 „Poprawa stanu dróg i układu komunikacyjnego miasta”

Wynik II.3.3 „Dobrze rozwinięta sieć wodociągów”

Wynik II.3.4 „Dobry system gospodarki cieplnej w mieście”

Wynik II.3.5 „Dobra gospodarka odpadami stałymi”

II.5.2 Plan Rozwoju Lokalnego na lata 2004 - 2013 miasta Konstąntynowa Łódzkiego

Plan Rozwoju miasta został opracowany na podstawie ww. opisaney Strategii. Podstawową nową treścią Planu jest określenie zadań do realizacji w latach 2004 - 2013. *Do zadań przewidzianych do realizacji zalicza się m.in.:*

- *Poprawa infrastruktury sportowej w Gimnazjum Nr 1,*
- *Budowa budynku komunalnego,*
- *Przebudowa targowiska przy ul. Sucharskiego,*
- *Modernizacja Hali Sportowej CSiR,*
- *Budowa chodnika na ul. Niesięcin,*
- *Modernizacja stołówek i świetlic w szkołach,*
- *Budowa nawierzchni ulicy Rszewskiej,*
- *Budowa nawierzchni ulicy Krzywej,*
- *Budowa nawierzchni ulicy Bechcice,*
- *Budowa nawierzchni ulicy Srebrzyńskiej,*
- *Budowa kanalizacji sanitarnej w ul. 1-go Maja,*
- *Poprawa infrastruktury sportowej w Szkole Podstawowej Nr 2.*

II.5.3 Założenia strategii rozwoju turystyki i rekreacji w gminie miejskiej Konstąntynów Łódzki, 2004

Autorzy „Założeń strategii...” przyjęli następujące hipotezy dotyczące podstawowych

uwarunkowań rozwoju turystyki i rekreacji w Konstancynowie Łódzkim:

- Obszar jest częścią Aglomeracji Łódzkiej, co winno wpłynąć na formy rozwoju turystyki i rekreacji, ukierunkowane na odwiedzających Łódź, ale głównie ukierunkowane na mieszkańców Łodzi (przede wszystkim w ramach zaspakajania potrzeb turystycznych i rekreacyjnych w tzw. krótkim czasie wolnym, a więc pozostającym do wykorzystania w dni robocze oraz weekendy, ale także w tzw. długim czasie wolnym w przypadku osób spędzających urlop czy wakacje w Łodzi i jej okolicach),
- Turystyka i rekreacja nie są wiodącymi, ale wspomagającymi czynnikami ogólnie pojmowanego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy miejskiej Konstancynów Łódzki, założenia rozwoju tych funkcji powinny więc uwzględniać ich charakter uzupełniający czy wzmacniający ale nie nadrzędny w aspekcie całościowego procesu rozwoju Konstancynowa Łódzkiego,
- Kluczowe elementy stanowiące o atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej Konstancynowa Łódzkiego powinny być wyodrębnione i wyeksponowane zarówno w kontekście inwestycyjnym jak i promocyjnym; pełne wykorzystanie całego istniejącego potencjału rozwoju turystyki i rekreacji nie jest uzasadnione z punktu widzenia ani ekonomii ani ochrony środowiska.

W „Założeniach strategii...” wskazano następujące kierunki rozwoju turystyki i rekreacji na terenie miasta Konstancynowa Łódzkiego:

- Wypoczynek i rekreacja dzienna dla mieszkańców Konstancynowa Łódzkiego i Łodzi,
- Wypoczynek i rekreacja świąteczna, weekendowa dla mieszkańców Konstancynowa Łódzkiego i Łodzi,
- Turystyka edukacyjna i kulturowa,
- Zaplecze infrastrukturalne i noclegowe dla gości przybywających do Łodzi.

Wizja i cele rozwoju turystyki w mieście Konstancynów Łódzki.

Miasto nie pretenduje do roli jednego z głównych centrów turystycznych w regionie. Celu swojego rozwoju w zakresie turystyki i rekreacji winno upatrywać jako obszaru turystycznie komplementarnego dla Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej.

Poniżej przedstawiono schemat działań służących rozwiązaniu problemów rozwoju turystyki i rekreacji w Konstancynowie Łódzkim.

Turystyka aktywna

W zakresie rozwoju turystyki aktywnej w Założeniach strategii... zaproponowano:

- Stworzenie ścieżki dydaktycznej (przyrodniczej),
- Wytyczenie i oznakowanie w terenie miejskiego szlaku sakralnego,
- Stworzenie tras rowerowych,
- Oczyszczenie zbiornika wodnego przy ul. Łaskiej.

Propagowanie dziedzictwa kulturowego i historycznego

W „Założeniach strategii...” zaproponowano stworzenie następujących szlaków bądź organizację określonych imprez:

- Szlak osadniczy i historii przemysłu,
- Konstancynowski szlak martyrologii,
- Konkurs amatorskich kabaretów seniorów,
- Wojewódzki lub ogólnopolski przegląd kapel podwórkowych,
- Festiwal muzyki organowej,

- Noc poezji.

Infrastruktura turystyczna i promocja miasta

Najważniejszym, w ocenie autorów „Założeń strategii...”, elementem w strukturze turystycznego zagospodarowania miasta jest miejska pływalnia. W rozwoju tego obiektu upatrywać należy możliwości najszybszego i najbardziej znaczącego wzrostu ruchu wypoczynkowego do Konstantinowa Łódzkiego, zwłaszcza mieszkańców Łodzi. Do proponowanych zmian i inwestycji należy:

- renowacja i rozbudowa pływalni miejskiej,
- zmiany w zagospodarowaniu Centrum Sportu i Rekreacji,
- unowocześnienie istniejącej bazy noclegowej.

II.5.4 Strategia Integracji i Rozwiązywania Problemów Społecznych miasta Konstantinowa Łódzkiego na lata 2007-2013

Misja

Miasto Konstantynów Łódzki

– Silna i zintegrowana społeczność lokalna,

aktywna w przeciwdziałaniu zjawiskom

negatywnie wpływającym na jej bezpieczeństwo socjalne

Cele:

Cel strategiczny 1 Bezpieczna socjalnie rodzina

Cele operacyjne:

- Wzmacnianie pozycji rodziny i dziecka w środowisku lokalnym,
- Pomoc w likwidacji przyczyn dysfunkcji oraz wspieranie i usprawnianie systemu wsparcia dla rodziny, m.in. psychologicznego, prawnego, socjalnego,
- Zapewnienie dzieciom i młodzieży odpowiednich warunków do życia i rozwoju zgodnie z ich potrzebami oraz przysługującymi im prawami,
- Współpraca z instytucjami i organizacjami zajmującymi się opieką i pomocą rodzinie.

Cel strategiczny 2 Sprawny system pomocy w zaspakajaniu podstawowych potrzeb osób zagrożonych marginalizacją

Cele operacyjne:

- Redukowanie zjawiska ubóstwa, bezrobocia i bezdomności,
- Wsparcie seniorów i osób niepełnosprawnych,
- Budowa zintegrowanego systemu rozwiązywania problemów uzależnień.

Cel strategiczny 3 Rozwój aktywności obywatelskiej

Cele operacyjne:

- ◆ Profesjonalizacja służ społecznych jako czynnik integracji lokalnej,
- ◆ Diagnozowanie potrzeb i problemów społeczności lokalnej,
- ◆ Wspieranie instytucji społeczeństwa obywatelskiego.

II.6 Planowane zagospodarowanie terenów gmin sąsiednich przy granicach miasta Konstanytnowa Łódzkiego

II.6.1 Miasto Łódź

Miasto Łódź graniczy z Konstanytnowem Łódzkim od wschodu i południowego wschodu. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta”, *przyjętym Uchwałą nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.*) podzielono jego obszar na cztery rodzaje stref:

- strefę centralną – zlokalizowaną wewnątrz kolei obwodowej ograniczoną na północy doliną Łódki, a na południu doliną rzeki Jasień. Północne i południowe wyjścia nawiązują do historycznego układu w kierunku Zgierza, Pabianic i Rzgowa, stanowiąc zamknięcie strefy centralnej. Podstawowe funkcje tej strefy to kumulacja programów o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym jaki wynika z pozycji miasta w strukturze przestrzennej kraju, jak i procesach globalnych;
- strefę śródmiejską – obejmującą pozostałą część obszaru położonego wewnątrz kolei obwodowej, ograniczonego od północy doliną Sokołówki. Strefa ta łączy się ze strefą centralną systemem terenów zieleni parkowej, zieleni użytku publicznego oraz terenami i obiektami znaczącymi zarówno o przyszłości, jak i terażniejszości miasta;
- strefę zespołów miejskich – obejmującą zespoły mieszkaniowe i dzielnice przemysłowe, nawiązując do strefy śródmiejskiej, opartej o rozchodzący się promieniście układ drogowy. *Istniejące zespoły przemysłowe i magazynowe powinny podlegać znacznym przeobrażeniom dostosowując teren dla potrzeb nowych inwestycji o tej funkcji, jak również centrów handlowo-usługowych, dla których nie występuje kolizyjność z funkcjami produkcyjnymi;*
- strefę obrzeżną miasta, która wypełnia jego pozostałą przestrzeń, w ramach której występują główne elementy systemu ekologicznego miasta, oparte w głównej mierze o doliny rzeczne i zespoły leśne, znajdujące się zarówno w granicach administracyjnych Łodzi jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. W ramach tej strefy wyodrębnia się strefę zabudowy peryferyjnej, której rozwój powinien przeciwdziałać niekontrolowanemu rozpraszaniu się urbanizacji celem znaczącego zachowania obszarów otwartych, wolnych od zabudowy.

Z Konstanytnowem Łódzkim od strony południowej sąsiaduje strefa zespołów miejskich natomiast od strony wschodniej – strefa obrzeżna. Ponadto przeznaczenie terenów Łodzi zostało podzielone na różne funkcje tworząc strukturę funkcjonalną miasta.

Przy granicy z Konstanytnowem Łódzkim od strony wschodniej wyróżnia się tereny w następujących oznaczeniach:

- **MN** – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obejmują tereny zabudowy jednorodzinnej w różnych formach i intensywnościach, zarówno jako obiekty wolnostojące, bliźniacze, czy szeregowe. Tereny te, w zależności od wielkości, obejmują również program usług lokalnych w zakresie obsługi, czy rekreacji. Inne elementy programu, jak działalność gospodarcza, dopuszcza się pod warunkiem braku kolizji z funkcją podstawową,
- **MNI** – tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej, przekształcanej z osadnictwa wiejskiego – obejmują tereny zabudowy jednorodzinnej w części z udziałem siedlisk rolniczych, czy usługowej działalności gospodarczej, nawiązujących przestrzennie do położonej wzdłuż lokalnych dróg zabudowy zagrodowej,
- **RP** – tereny upraw rolnych – tereny otwarte o dotychczasowym sposobie użytkowania, z ograniczeniem prawa do zabudowy wyłącznie do rozbudowy istniejącej zabudowy

zagrodowej i tworzenia nowych siedlisk w przypadku wydzielenia nowego gospodarstwa rolnego o wielkości przekraczającej średnią wielkość gospodarstwa w gminie,

- **ZN** – tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych – obejmują obszary związane z obniżeniami dolinnymi, zwłaszcza obszarami den dolinnych, korytarzami ekologicznymi oraz terenami otwartymi. Obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń obsługi tych terenów i infrastruktury technicznej,
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej z programem usługowym – obejmują tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych. Dopuszczalna jest lokalizacja obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową.

Od strony południowej, przy granicy z Konstąntynowem Łódzkim, wyróżnia się tereny w następujących oznaczeniach:

- **PU** – tereny przemysłowo-usługowe – obejmują tereny przenikających się funkcji produkcyjnych, magazynowych lub wydzielonych terenów usługowych. W znacznym stopniu obejmują one tereny przekształceń i rewitalizacji, przechodząc w części z funkcji przemysłowych w usługowe. Funkcja mieszkaniowa dopuszczalna jest jako uzupełniająca pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych,
- **PP** – tereny przemysłowe – obejmują pojedyncze obiekty produkcyjne, jak i zgrupowania tworzące zespoły czy dzielnice przemysłowe. Jako dopuszczalne uznaje się lokalizowanie obiektów usługowych związanych z obsługą przemysłu bądź osób zatrudnionych. Funkcję mieszkaniową uznaje się za sprzeczną z podstawowym charakterem tych terenów, a dopuszczalną jedynie jako utrzymanie istniejącego zainwestowania. Dla nowych terenów obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
- **ZL** – tereny zieleni leśnej – obejmują tereny lasów, przewidzianych do trwałego zachowania oraz tereny zalesień. Za funkcje uzupełniające uznaje się drobne obiekty służące gospodarce leśnej oraz rekreacji.

II.6.2 Gmina Pabianice

- Gmina Pabianice graniczy z Konstąntynowem Łódzkim na południu. Znajduje się tutaj miejscowość Okołowice. Granica pomiędzy jednostkami administracyjnymi przebiega rzeką Ner. Stąd też tereny gminy Pabianice w bezpośrednim sąsiedztwie Konstąntynowa Łódzkiego to tereny dna doliny rzecznej Neru, które w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice”, [przyjętym Uchwałą XXVII/233/2012 Rady Gminy Pabianice z dnia 3 grudnia 2012 r.](#) są terenem chronionym przed zabudową

Na południe od terenów dna doliny Neru, w m. Okołowice według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pabianice, zlokalizowano następujące tereny zurbanizowane: zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa), zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, Grupowa Oczyszczalnia Ścieków, laguny osadu GOŚ oraz tereny przemysłu, handlu i usług wzdłuż drogi krajowej nr 71.

II.6.3 Gmina Lutomiersk

Gmina Lutomiersk graniczy z Konstąntynowem Łódzkim na południowym -zachodzie, zachodzie i północnym-zachodzie.

Na terenie gminy Lutomiersk w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Konstąntynów Łódzki znajdują się miejscowości: Florentynów, Bechcice, Kolonia Bechcice, Mirosławice i Babczki.

Gmina Lutomiersk posiada obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lutomiersk”. Ponadto w sołectwach sąsiadujących z Konstantinowem Łódzkim Rada Gminy uchwaliła miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Sołectwa Florentynów, Behcice i Kolonia Behcice objęte są Uchwałą nr IX/57/11 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 12 maja 2011 r. Dla miejscowości Florentynów obowiązujący plan miejscowy przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacji indywidualnej (letniskowej).

Dla sołectwa Behcice i Kolonia Behcice miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują w części te miejscowości i przewidują rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Dla pozostałych części obowiązujące jest „Studium...”, według którego w sołectwie Behcice zachowuje się tereny rolne na gruntach klasy III natomiast w sołectwie Kolonia Behcice przewiduje się adaptację i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rekreacji indywidualnej (letniskowej) i usługowej (w tym usług publicznych), na terenach niżej położonych - w dolinie rzeki Ner – zachowanie terenów użytków zielonych.

Teren sołectwa Mirosławice, w części przylegającej do Konstantinowa Łódzkiego, objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą nr V/20/11 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 13 stycznia 2011 roku. Plan ustala przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz tereny rolnicze. W dolinie rzeki Ner przewiduje się zachowanie terenów użytków zielonych. Fragment terenu po południowej stronie drogi wojewódzkiej nr 710, przy granicy z miastem, nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. W „Studium...” dla tego fragmentu wskazano lokalizację cmentarza dla zwierząt.

W sołectwie Babiczki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr V/18/11 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 13 stycznia 2011 roku) przewiduje adaptację i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej (letniskowej), produkcyjnej, składów i magazynów oraz terenów leśnych.

II.6.4 Gmina Aleksandrów Łódzki

Gmina Aleksandrów Łódzki graniczy z miastem Konstantinowem Łódzkim na północy. Przy granicy z miastem znajdują się tereny miejscowości Rąbień i Krzywiec.

Teren całej gminy Aleksandrów Łódzki jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki (Uchwała nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku) *oraz sporządzanymi w późniejszych latach zmianami tego planu.*

Dla miejscowości Rąbień na granicy z miastem Konstantinów Łódzki plan ustala:

- zabudowę usługowo-produkcyjną po wschodniej stronie drogi krajowej nr 71 i zabudowę usługowo-mieszkaniową po zachodniej stronie planowanej drogi ekspresowej S-14,
- pomiędzy wyżej wymienionymi drogami przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- po zachodniej stronie drogi krajowej nr 71 plan przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług,
- na terenach łąk w rejonie rzeki Lubczyny plan przewiduje tereny zielni niskiej.

Dla miejscowości Krzywiec plan przewiduje:

- rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej na niewielkim fragmencie w sąsiedztwie dawnej wsi Rszewek,

- rozwój zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej (letniskowej) na pozostałym obszarze (na północ od kompleksu leśnego Żabiczki), poza wyznaczonymi terenami lasów i upraw polowych i niewielkim obszarem adaptowanej zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Plan wyłącza spod zabudowy tereny upraw polowych, lasów i zieleni niskiej. Obszary o niskiej intensywności zainwestowania plan lokuje także w sąsiedztwie kompleksu leśnego Żabiczki, gdzie nakazuje zachowanie 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla pozostałych terenów w sąsiedztwie ww. dróg udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 60%, a dla zabudowy zagrodowej – 40%.

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU

III. WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ MIASTA, A W TYM NA JEGO POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ

III.1 Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Konstantynów Łódzki zajmuje peryferyczny fragment Wyżyny Łódzkiej i leży po prawej stronie rzeki Ner. Przeważająca część terenu posiada wysokość 160-180 m n.p.m. Skrajne wielkości to od 156 m n.p.m. (w obrębie dna doliny Neru) do 196 m n.p.m. w kulminacyjnej partii Wyżyny.

W regionalizacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego (1998) miasto Konstantynów Łódzki położone jest w obrębie mezoregionu Wysoczyzny Łaskiej, stanowiącej zdenudowaną peryglacialną równinę morenową.

III.1.1 Rzeźba terenu

Rzeźba gminy została wykształcona w plejstocenie, a najważniejszą rolę odegrało zlodowacenie Warty. Obecny charakter rzeźby Konstantynowa Łódzkiego należy określić jako staroglacjalny i reprezentowany przez typ falistej równiny polodowcowej. Nachylenie terenu wykazuje ogólny kierunek z północy na południe. Brak jest na terenie miasta wybitnych kulminacji terenu. Formami, które w znaczący sposób wpływają na ożywienie krajobrazu miasta są doliny rzeczne rozcinające wysoczyznę w sposób czytelny i wyrazisty. Wyróżnia się następujące jednostki morfologiczne:

- I obszar wysoczyzny polodowcowej,
- II obszar doliny rzeki Ner i dolinek jej dopływów.

Szczytowa powierzchnia wysoczyzny morenowej przebiega na wysokości 170-180 m n.p.m., przy czym osiąga swoje maksimum (196,8 m n.p.m.) w północno-zachodniej części miasta (okolice Żabiczek), skąd teren opada ku północy i na południe. Centrum miasta jest położone nieco niżej – na wysokości 165 – 175 m n.p.m. i jest to teren równiny płaskiej. Spadki terenu w tym rejonie nie przekraczają ogólnie 1% nachylenia. *Południowa część miasta położona jest w rozległej formie dolinnej rzeki Ner. Z tym obszarem związane są najniższe wysokości gminy – na południowym zachodzie miasta, zanotowano minimalną wysokość -156 m n.p.m.* Największe deniwelacje terenu związane są ze strefą krawędziową wysoczyzny i doliny Neru i występują w południowej części miasta. Tam spadki niekiedy przekraczają 5% nachylenia terenu (np.: w Józefowie różnica wzniesień pomiędzy dnem doliny a wysoczyzną wynosi 30 m na odcinku 500 m).

Pod względem geomorfologicznym na terenie Konstantynowa Łódzkiego wyróżnia się formy pochodzenia:

- *Lodowcowego:*
 - ✓ *równinna wysoczyzna morenowa o płaskiej powierzchni, z małymi, płytkimi zagłębieniami bezodpływowymi i spadkach nie przekraczających 1,5%, pokryta gliną zwałową zlodowacenia warciańskiego o miąższości do 20 m. Stanowi przeważającą część gminy – miasta Konstantynów Łódzki;*
 - ✓ *pagóry moren czołowych – dobrze wykształcone formy występujące na północy*

miasta (rejon Żabiczek), z którymi związane są najwyższe wysokości w Konstancynie Łódzkim. Formy te cechują się czytelnym zarysem, stokami o spadkach z przedziału 2-4%

- *Denudacyjnego* – formy urozmaicające obszar wysoczyzny w postaci suchych dolinek, dolinek płaskodennych i nieckowatych, które wcinają się w wysoczyznę do głębokości 5 m.
- *Rzeczno* – najbardziej wyrazistą formą rzeczno na obszarze miasta Konstancyna Łódzkiego jest dolina rzeki Ner. Przebiega niemal równoleżnikowo, przez południową część miasta i jest głęboko wcięta w wysoczyznę, o czym świadczą strome stoki w strefie krawędziowej obu wymienionych form. Dno doliny jest płaskie i szerokie od 30 do 100 m, stanowi terasę zalewową o wysokości 160-162 m n.p.m. Szerokość terasy nadzalewowej Neru, położonej na wysokości 165-175 m n.p.m., wynosi około 1,5 km i stanowi przeważającą część doliny. *Ma ona charakter erozyjno-akumulacyjny, o czym świadczy mała miąższość osadów rzecznych (miejscami ich zupełnie brak) na rzecz osadów lodowcowych.* Lasem sosnowym porośnięte są pagórki o wysokości 2-3 m, znajdujące się w obrębie terasu zalewowej rzeki Ner.

Innymi formami rzeczno są doliny Łódki i Jasieńca. Terasy zalewowe tych rzek wyniesione są około 0,5 – 1,0 m nad ich koryta. Dno doliny Łódki posiada około 70-150 m szerokości, a Jasieńca – 50-100 m szerokości. Zarówno Łódka jak i Jasieniec posiadają jeden poziom terasowy.



Zdj. Widok na dolinę Neru od Behcic w kierunku Ignacewa

Działalność gospodarcza człowieka (wycinanie lasów, uprawa roli) przyczyniała się do zachwiania równowagi w przyrodzie i wzmożenia działania procesów rzeźbotwórczych (degradacja, erozja wodna i eoliczna). Największe zmiany w rzeźbie wywołała jednak urbanizacja. Na skutek antropopresji powstały liczne wklęśta (wykopy, rowy odwadniające) i wypukłe (nasypy, skarpy wzdłuż rzek) formy morfologiczne.

Rzeźba o spadkach 0-3% (znaczna część powierzchni gminy) z przyrodniczego i gospodarczego punktu widzenia nie stwarza zagrożeń dla gospodarki rolnej (jest wolna od zagrożeń erozyjnych). Nie stanowią one również ograniczenia dla działalności gospodarczej i budownictwa. Jednak na obszarach o nachyleniu 0–0,5% niestwarzających ograniczeń technicznych dla rolnictwa, budownictwa i gospodarki, mogą wystąpić problemy z odprowadzaniem wód, co wiąże się z możliwością ich płytkiego zalegania.

Ponadto obszarach o nachyleniu powierzchni przekraczającym 5% (m.in. skarpy, stoki) mogą

wystąpić potencjalne zjawiska geodynamiczne

III.1.2 Budowa geologiczna

Obszar Konstancy Nowa Łódzkiego położony jest w obrębie struktury geologicznej zwanej Niecką Łódzką, zbudowanej z utworów kredowych. Bezpośrednio na osadach kredowych Niecki Łódzkiej znajdują się osady czwartorzędowe. Miąższość pokrywy osadów czwartorzędowych jest zróżnicowana i zależy od ukształtowania powierzchni mezozoicznej. Stąd obszary znajdujące się w osi Niecki Łódzkiej, a więc wyniesione, posiadają najniższe miąższości. Średnia miąższość utworów czwartorzędowych waha się od 30 do 60 m. W przekroju poprzecznym przez osady czwartorzędowe, warstwę przypowierzchniową tworzy seria piaszczysto-żwirowa o miąższości 4-22 m. *Miejscami w osadach piaszczystych występują soczewki gliny piaszczystej, pyłu lub iltu zastoiskowego.* Pod utworami piaszczystymi występuje kompleks glin zwałowych o różnej miąższości.

W dolinach rzecznych występują utwory holoceniowe i są reprezentowane przez piaski rzeczne teras zalewowych o miąższości przekraczającej 3m. W ich sąsiedztwie, na terasie zalewowej Neru, występują piaski humusowe i namuły torfiaste. Terasę nadzalewową Neru pokrywają piaski rzeczne reprezentowane głównie przez drobnoziarniste piaski z przewarstwieniami mułów, o miąższości osiągającej kilkanaście metrów.

W wyniku działalności człowieka na terenach zabudowanych powstają grunty nasypowe. W zależności od sposobu ich formowania, na obszarze gminy występują grunty nasypów budowlanych powstałe w wyniku określonego planowanego przedsięwzięcia inżynierskiego (np. pod nasypy drogowe, zabudowania) oraz grunty nasypów niekontrolowanych, składowanych chaotycznie (m.in. grunty dzikich wysypisk odpadów i zwałowisk).

Głębokość przemarzania gruntów na obszarze objętym opracowaniem wynosi 1,00 m (strefa tej wartości obejmuje Polskę środkową i wschodnią).

III.1.3 Wody powierzchniowe

Obszar Konstancy Nowa Łódzkiego w całości położony jest w zlewni rzeki Ner, w dorzeczu Warty, prawego dopływu Odry. Początek Neru stanowi kilka strug wypływających na południowy wschód od Łodzi, na wysokości 250 m n.p.m. Odcinek Neru w obrębie miasta zaliczany jest do górnego jego biegu. Dno doliny jest silnie nawodnione, z czym związane są licznie występujące podmokłości. *Jest ono częściowo zmeliorowane.*



Zdj. Rzeka Ner w okolicach Behcic

Prawym dopływem Neru, przepływającym przez *południowo-wschodnią* część miasta jest rzeka Łódka. Wyływa w północno-wschodniej części Łodzi, przy ul. Zjazdowej. Długość rzeki wynosi 15,62 km, powierzchnia zlewni 45 km². Zasilana jest przez spływy powierzchniowe i drenaż melioracyjny. *Średni roczny przepływ Łódki wynosi 0,068 m³/sek.*

Rzeka Jasieniec, prawy dopływ rzeki Ner, przepływa przez Konstantynów Łódzki w układzie południkowym. Wyływa poniżej ulicy Rojnej na Teofilowie w Łodzi, jej długość wynosi 3,78 km. Koryto w całości jest uregulowane w systemie otwartym, powierzchnia zlewni 19,2 km². Rzeka Jasieniec nie prowadzi przepływów naturalnych.

Sieć hydrograficzną Konstantynowa Łódzkiego należy uzupełnić o system kanałów melioracyjnych usytuowanych w dolinach Neru i Łódki. *Tereny zlewni Łódki, położone w Konstantynowie Łódzkim mają zaburzone warunki wodne ze względu na niewłaściwie funkcjonujący (lub nie funkcjonujący) system melioracyjny.*

Wody powodziowe nie wykraczają poza zasięg terasu zalewowego.

III.1.4 Wody podziemne

Zgodnie z podziałem hydrogeologicznym Polski, Konstantynów Łódzki położony jest w regionie łódzkim. *Wody podziemne na terenie gminy występują w dwóch piętrach, tworząc trzy poziomy wodonośne:*

- *Pierwszy poziom wodonośny stanowi najbardziej przypowierzchniowy poziom wód gruntowych piętra czwartorzędowego, które cechują się małą twardością, dużą zmiennością temperatury oraz znacznym zanieczyszczeniem. Nie nadają się one do wykorzystania. Są to wody:*
 - ✓ *wierzchówkowe- występują one w utworach piaszczystych na głębokości 2,0-3,5 m p.p.t., cechują się dużymi wahaniami lustra wody (amplitudy wahań dochodzące do 2 m). Wiosną woda wznosi się do poziomu powierzchni terenu, tworząc lokalne podmokłości, latem zaś wysycha. Posiadają swobodne zwierciadło wody.*
 - ✓ *aluwialne - zgromadzone są one w utworach piaszczystych dolin rzecznych, na głębokościach 0-2 m p.p.t., przy czym ich głębokość rośnie w miarę oddalania się od koryta rzeki. Dolinę Neru cechuje płytkie występowanie wód aluwialnych - liczne podtopienia i podmokłości na całej długości. Zmiany poziomu wód aluwialnych pozostają w ścisłym związku z wahaniami stanów wody w rzece. Cechą wspólną wód podziemnych pierwszego poziomu wodonośnego jest zatem płytkie zaleganie pod powierzchnią terenu.*
- *Drugi poziom wodonośny ujmowany na terenie miasta tworzą wody podziemne piętra czwartorzędowego związane z serią piaszczystą zalegającą na głębokości 13-14 m p.p.t., pod utworami gliniastymi. Są to wody międzymorenowe, zwane również śródglinowymi lub podglinowymi. Poziom ten posiada napięte zwierciadło wody, a wahania są niewielkie. Jest on wykorzystywany przez gospodarskie studnie kopane.*
- *Trzeci, podstawowy użytkowy poziom wodonośny dla Konstantynowa Łódzkiego stanowi piętro górnokredowe. Związane jest ono ze szczelinowatymi partiami osadów górnej kredy (wapieni i margli). Do eksploatacji ujęty jest studniami przy ul. Wodociągowej. Wody tego poziomu pozostają pod ciśnieniem hydrostatycznym i posiadają cechy wód subartezyjskich. Zwierciadło wody zalega na głębokości od 13 m do kilkudziesięciu metrów pod powierzchnią terenu, co uzależnione jest od ukształtowania powierzchni. Są to wody słodkie, o niskiej mineralizacji, dość twarde,*

o odczynie obojętnym. Wody kredowe nie tworzą ciągłego poziomu wód gruntowych, ze względu na występujące uskoki tektoniczne.

III.1.5 Warunki glebowe i rolnicza przestrzeń produkcyjna

O charakterze pokrywy glebowej w znacznym stopniu decydują utwory powierzchniowe. W granicach obszaru gminy Konstantynów Łódzki dominują utwory plejstoceńskie: gliny zwałowe, piaski i żwiry lodowcowe oraz piaski pokrywowe. Skalą macierzystą są tu także osady holoceńskie: piaski, piaski z domieszką części organicznych oraz namuły i torfy.

Generalizując, na obszarze miasta można wyróżnić dwa obszary glebowe:

- *obszar gleb związanych z dolinami rzecznyymi i obniżeniami terenu – gleby hydrogeniczne, silnie uwilgotnione, o niestabilizowanych stosunkach wodnych. W głównej mierze należą do nich gleby: torfowe, mułowo-torfowe i murszowe. Rzadziej czarne ziemie. Wytworzone na osadach rzecznych teras nadzalewowych i zalewowych należą do III – V klasy użytków rolnych i są wykorzystywane jako łąki i pastwiska;*
- *obszar gleb związanych z terenami wyniesionymi i wysoczyznami - gleby wysoczyzny morenowej wykształcone głównie w postaci gleb brunatnych, brunatnych wylugowanych i płowych, rozwijające się na podłożu gliniastym. Poziom próchniczny zawiera 2,7-3,2% próchnicy, odczyn poziomu próchnicznego wynosi 5,5-6,0 pH, ale w głąb profilu wzrasta szybko do 7 pH. Gleby brunatne są średnio zasobne w fosfor i potas, wykazują zaś wysoką zasobność w magnez. Zalicza się je do IIIa, IIIb i IVa klas bonitacyjnych. Obszar ten należy także do dobrego pszennego i bardzo dobrego żytniego kompleksu przydatności gleb. Występowanie żyznych gleb brunatnych predysponuje obszar do rozwoju funkcji rolniczej i sadowniczej. *Jako najbardziej żyzne, gleby IIIa i IIIb powinny być wyłączone z wszelkiego zagospodarowania, innego niż rolnicze.**

W pokrywie glebowej Konstantynowa Łódzkiego występują powszechnie gleby bielcowe i rdzawe wytworzone z piasków słabogliniastych i gliniastych, zaliczone do IVb i słabszych klas bonitacyjnych. Ze względu na słabe warunki upraw roślin na tych glebach, obszar nadaje się pod zalesienia lub wprowadzenie zabudowy.

Baza produkcji rolniczej zajmuje w Konstantynowie Łódzkim aż 70% powierzchni miasta, w tym grunty orne 50%, 1% sady oraz 15% trwałe użytki zielone (pozostałe 4 % stanowią grunty pod zabudowaniami, podwórkami, rowami).

Warunki przyrodnicze miasta w zakresie prowadzenia produkcji rolniczej są lepsze od przeciętnych w powiecie pabianickim. Ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, charakteryzujący warunki przyrodniczo-glebowe i określający możliwości produkcji rolniczej wynosi dla Konstantynowa Łódzkiego 61 (wyższy od średniego wskaźnika dla powiatu pabianickiego, ale gorszy od analogicznego wskaźnika dla województwa łódzkiego i kraju)². Przeprowadzona bonitacja gleb dla Konstantynowa Łódzkiego przedstawia, iż procentowy udział gleb dobrych (klasy III-IV) jest wyższy od średniego udziału tych gleb w powiecie pabianickim, w województwie i w kraju i wynosi on 73,8% powierzchni gruntów ornyc. Oznacza to zatem, iż w Konstantynowie Łódzkim dominują gleby orne średnio dobre i średnie, które występują głównie na wysoczyźnie morenowej zbudowanej z glin zwałowych. Słabe gleby V i VI klasy bonitacyjnej związane są w obszarach piaszczystych równin lodowcowych, pól piasków przewianych, sporadycznie występują również w dolinach rzecznych.

² Wg informacji podawanych przez IUNG w Puławach

Przydatność rolnicza gleb miasta Konstanytnowa Łódzkiego, według klas bonitacyjnych, wyrażona w procentach powierzchni gruntów ornych przedstawia się następująco:

- *gleby III klasy bonitacyjnej - 36%*
- *gleby IV klasy bonitacyjnej - 38%*
- *gleby V klasy bonitacyjnej - 17%*
- *gleby VI klasy bonitacyjnej - 9%*

III.1.6 Warunki klimatyczne

Podstawowe elementy klimatu miasta Konstanytnowa Łódzkiego posiadają wielkości zbliżone do tych rejestrowanych w sąsiedniej Łodzi. Lokalne zmiany klimatu związane są jedynie z wyraźnie zaznaczoną w rzeźbie formą dolinną rzeki Ner.

Podstawowe wartości charakteryzujące klimat Konstanytnowa Łódzkiego:

- *największa częstotliwość napływu polarno-morskich mas powietrza w ciągu roku, kształtująca się na poziomie 65%;*
- *średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7,6°C, z maksimum przypadającym na okres letni (ok. +18°C) i minimum w okresie zimowym (ok. -3,5°C),*
- *średnia roczna amplituda temperatury powietrza dla opisywanego obszaru wynosi 21,8°C, zaś średni czas trwania termicznej zimy to 82 – 84 dni, zaś lata 90 dni,*
- *długość okresu wegetacyjnego wynosi 209 dni (od 7.IV do 2.IX) przy progowej wartości +5,0°C w ciągu dnia;*
- *przewaga w ciągu roku wiatrów z sektora zachodniego (41%dni w ciągu roku);*
- *okres ciszy lub słabego wiatru, nie przekraczającego 2 m/s notowany podczas 9-14% dni w roku;*
- *średnie roczne sumy opadów wynoszą około 550 mm z maksimum w okresie letnim i minimum w zimowym; najczęstsze opady to opady jednodniowe, rzadziej dwu – lub trzydniowe;*
- *burze i opady burzowe występują najczęściej w cieplej porze roku, 20-30 dni w ciągu roku;*
- *średnia roczna liczba dni z pokrywą śnieżną wynosi ok. 40, stała pokrywa śnieżna utrzymuje się przez 50-80 dni w roku;*
- *największe zachmurzenie nieba jest w okresie chłodnym od listopada do lutego, a najniższe notuje się w sierpniu i wrześniu; średnie roczne zachmurzenie waha się od 60% do 70%;*
- *średnie roczne usłonecznienie rzeczywiste wynosi 1478 godzin, stanowiąc zaledwie 33% usłonecznienia możliwego astronomicznie;*
- *średnie roczne wartości wilgotności względnej powietrza na obszarze miasta wahają się w granicach 70%*

Ogólne cechy przedstawionego wyżej klimatu miasta Konstanytnów Łódzki ulegają zróżnicowaniu na tzw. topoklimaty w zależności od lokalnych warunków, tj. rzeźba terenu, rodzaj i pokrycie podłoża, głębokość zalegania wód gruntowych, zabudowa, rodzaj zagospodarowania przestrzeni. Można wyróżnić:

- tereny o dobrych i bardzo dobrych warunkach topoklimatycznych występują w obrębie zboczy o dyspozycjach S, SW, W, SE o nachyleniu większym niż 5%; występują one fragmentarycznie na terenie miasta;
- tereny o przeciętnych warunkach topoklimatycznych, które obejmują obszary płaskie i lokalne fragmenty zboczy o różnej ekspozycji i nachyleniu – tereny dominujące dla miasta;
- tereny o okresowo gorszych warunkach topoklimatycznych, które są charakterystyczne dla obszarów płaskich o okresowo płytko zalegającej wodzie gruntowej (na głębokości do 2,0 m p.p.t.), które występują w bezpośrednim sąsiedztwie większych dolin rzecznych i obniżeń terenów;
- tereny o gorszych warunkach klimatycznych właściwych dla zboczy o ekspozycji N, NE, NW i o znacznym nachyleniu (ponad 10%); występują one fragmentarycznie na terenie miasta;
- tereny o niekorzystnych warunkach topoklimatycznych, które obejmują doliny rzek oraz ich dopływów, doliny mniejszych cieków oraz obniżeń;
- tereny o warunkach topoklimatycznych właściwych obszarom leśnym;
- tereny o warunkach topoklimatycznych właściwych obszarom zainwestowanym (szczególnie centrum miasta).

III.1.7 Szata roślinna, w tym leśna przestrzeń produkcyjna

Pierwotnie niemal cała powierzchnia obszaru ujętego niniejszym opracowaniem pokryta była roślinnością leśną. Jednak w związku z historycznie i przyrodniczo uwarunkowanym rozwojem rolnictwa na obszarze dzisiejszego miasta, a w dalszej kolejności przemysłu, w granicach administracyjnych Konstaktynowa Łódzkiego pozostały jedynie niewielkie płyty obszarów leśnych. Za jeden z nielicznych dobrze zachowanych zespołów leśnych można uznać kompleks w okolicach Żabiczek. Jest to dość stary, dobrze zachowany drzewostan. Dominują drzewa w wieku 80-100 lat. W drzewostanie dominuje sosna zwyczajna *Pinus silvestris*, towarzyszy jej dobrze odnawiający się dąb szypułkowy *Quercus robur*. Często spotkać można również brzozy *Betula verrucosa*. W podszyciu dominuje najczęściej jałowiec *Juniperus communis*. Runo jest typowe dla siedlisk kwaśnych. Występują w nim gatunki takich roślin jak: borówka czarna *Vaccinium myrtillus*, wrzos *Calluna vulgaris*, orlica pospolita *Pteridium aquilium* i borówka brusznica *Vaccinium vitis-idaea*.

Inne większe zespoły leśne występują w południowej części miasta – w rejonie ul. Kolejowej, a także w Józefowie. Cechują się podobnym drzewostanem jak las w Żabiczkach, ale zajmują zdecydowanie mniejsze obszary.

Łąki, stanowiące obecnie zastępcze zbiorowiska roślinne, występują w dolinach większości cieków, poza terenem zabudowanym miasta, jednakże najpełniej rozwinięte są łąki terasy zalewowej Neru, w południowej części Konstaktynowa Łódzkiego. Najczęściej są to zespoły jednokośnych, ubogich łąk sitowo-trzęślicowych *Junco-Molinietum* na kwaśnych, mało zasobnych siedliskach lasu łęgowego lub wilgotnych nieużytkach porolnych.

Szatę roślinną Konstaktynowa Łódzkiego wzbogacają antropogeniczne nasadzone drzewa, tworzące kompleksy szpalerów i alei wzdłuż ulic, parki miejskie, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, zieleńce, cmentarze i roślinność towarzysząca obiektom usługowym (m.in. historyczne założenia parkowe). W składzie gatunkowym drzew w centrum miasta dominuje klon, lipa, jesiony, kasztanowce i topole.

III.1.8 Świat zwierzęcy

Występowanie zwierząt ściśle związane jest ze zbiorowiskami roślinnymi, w których znajduje się pożywienie i schronienie. Zatem w związku ze zmianami szaty roślinnej (wylesienia, osuszanie łąk, melioracje, procesy urbanizacyjne) zniszczone zostały naturalne siedliska i biotopy. Spowodowało to znaczne ubytki fauny regionu, szczególnie wśród gatunków niższych, a także wśród ssaków.

Współczesna fauna reprezentowana jest przez następujące gatunki zwierząt:

- ssaki: zające, kuny, łasice, jeże, krety, wiewiórki, sarny, myszy, szczury
- ptaki: wrony, wilgi, czyżyki, przepiórki, czajki, dzięcioły, sikorki, szpaki, kukułki, wróble, gołębie,
- płazy: traszki, kumaki, ropuchy, żaby,
- gady: jaszczurki, zaskrońce,
- owady: korniki, mrówki, chrabąszcze, muchówki, ważki, mszyce, pchełki, bielinki kapustniki, rusałka pawie oczko.

III.1.8 Zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe

Na obszarze Konstaktynowa Łódzkiego jedyną prawną formą ochroną przyrody są pomniki przyrody - pojedyncze twory przyrody żywej. Tą formą ochrony objęto 7 drzew rosnących na terenie parku przy Domu Pomocy Społecznej przy ul. Behcice.

Tabela Pomniki przyrody ustanowione na terenie miasta Konstaktynow Łódzki

Przedmiot ochrony	Położenie	Podstawa prawna	Obwód (w cm)
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Behcice 3	<i>Rozporządzenie</i> Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. U. W.Ł. Nr 12. poz. 117 z 1993r.)	360
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Behcice 3	<i>Rozporządzenie</i> Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz.U. W.Ł.Nr 12 poz. 117 z 1993 r.)	355
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Behcice 3	<i>Rozporządzenie</i> Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz.U. W.Ł.Nr 12 poz. 117 z 1993 r.)	505
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Behcice 3	<i>Rozporządzenie</i> Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz.U. W.Ł.Nr 12 poz. 117 z 1993 r.)	560
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Behcice 3	<i>Rozporządzenie</i> Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz.U. W.Ł.Nr 12 poz. 117 z 1993 r.)	325
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Behcice 3	<i>Rozporządzenie</i> Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz.U. W.Ł.Nr 12 poz. 117 z 1993 r.)	330
Dąb szypułkowy	Państwowy Dom Pomocy Społecznej - ul. Behcice 3	<i>Rozporządzenie</i> Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz.U. W.Ł.Nr 12 poz. 117 z 1993 r.)	330

Obecny krajobraz kulturowy miasta zaczął być kształtowany na początku XIXw., gdy na terenach wiejskich zapoczątkowano tworzenie osiedla fabrycznego sukieników i płócienników. Dalszy rozwój urbanizacji miasta na przestrzeni dwóch wieków, z dynamizacją procesów urbanizacyjnych po II wojnie światowej, doprowadził do zróżnicowania krajobrazowego miasta. Podstawowymi czynnikami różnicującymi krajobraz miasta są:

- rzeźba terenu;
- zagospodarowanie terenu.

Formami rzeźby terenu, które do dnia dzisiejszego widoczne są w krajobrazie miasta i stanowią o jego charakterze są:

- dolina rzeki Ner, niekiedy o wyraźnie zaznaczonych krawędziach o różnym nachyleniu, wypełniona połogami powierzchni falujących łuk położonych po obu stronach pasa rzeki, której liniowa forma podkreślona jest przez wały przeciwpowodziowe;
- wzniesienia moreny czołowej tworzące wzgórza w północno-zachodniej części miasta (rejon Żabiczek) oraz w południowej części miasta (rejon Józefowa), których wywyższenie podkreślają porastające lasy sosnowe.

Wyżej wymienione krajobrazy są obecnie jedynymi krajobrazami półnaturalnymi. Należy zatem zadbać o ograniczenie rozwoju zabudowy (szczególnie mieszkaniowej) w tym rejonie na rzecz zachowania naturalnych zbiorowisk roślinnych. Teren ten wymaga szczególnej dbałości na polu ochrony.

Pozostałe krajobrazy występujące na terenie miasta to krajobrazy kulturowe, gdzie czynnikiem decydującym jest zagospodarowanie terenu przez człowieka. Wyróżnić tutaj można:

- **krajobraz „historycznego małego miasta fabrycznego”** - obejmuje teren historycznego centrum miasta pomiędzy Placem Wolności a Placem Kościuszki do ulicy Północnej. W przeważającej części budują go wnętrza widokowe geometrycznej siatki ulic, gdzie głównymi pozostają ulica Łaska i Zgierska oraz ulica Łódzka i Jana Pawła II. Poza ulicami wyróżniają się dwa wnętrza krajobrazowe Placu Wolności i Placu Kościuszki. Dominantami pozostają tutaj wieże i budynki kościołów oraz kominy i hale fabryczne, którym towarzyszą szeregi niskiej zabudowy mieszkaniowej z budynkami gospodarczymi. Szczególną cechą tego terenu jest drobna skala założenia urbanistycznego i zabudowy, natomiast, szczególnym walorem jest dobre zachowanie tkanki historycznej miasta. W okresie powojennym historyczny układ miasta został uzupełniony o współczesne formy zabudowy przemysłowej i mieszkaniowej oraz budynków użyteczności publicznej. Uzupełniono w ten sposób tereny na północ i na południe od historycznego układu. Różnice buduje przede wszystkim inny układ budynków niż historyczny, a co za tym idzie inny wygląd wnętrza krajobrazowych.
- **krajobraz „współczesnych przedmieść”**- rozciągają się wokół zabudowy historycznego małego miasta fabrycznego w kierunkach sąsiednich większych miast tj. w kierunku wschodnim do Łodzi i w kierunku południowym do Pabianic lub w kierunku najcenniejszych przyrodniczo obszarów tj. w kierunku zachodnim do ulicy Klonowej. Można tutaj wyróżnić dwa typy przedmieść: zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i luźnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pierwsze tworzone były w niezabudowanych kwartałach pomiędzy ulicami historycznymi w rejonie ulic: Browarna-Nasienna-Słodowa-Jęcznienna oraz 1-go Maja-Srebrzyńska-Łaska lub jako przedłużenie historycznych ulic. Przedmieścia zwartej zabudowy cechują: niewielkie działki, dość wysoka zabudowa nawet do 3 kondygnacji

nadziemnych, regularny, powtarzalny układ zagospodarowania działki, widoczne linie zabudowy. Zespoły zabudowy utworzone w kwartałach historycznych ulic cechuje układ „zamkniętych” widokowo, niewielkich wewnątrz krajobrazowych krótkich ulic o nieregularnym przebiegu. Natomiast zespoły zabudowy utworzone jako przedłużenia historycznych ulic tworzą długie wewnątrz krajobrazowe powiązane widokowo z otaczającymi terenami otwartymi.

Drugi typ przedmieść wyróżnia się nieregularną siatką działek, które najczęściej są większe niż w pierwszym typie osiedli, trudną do określenia linią zabudowy, niską zabudową, najczęściej dwie kondygnacje nadziemne. Krajobrazowo zabudowa ta ma charakter chaotyczny, wewnątrz ulic nie tworzą regularnych prostokątów, gdzie podłogę stanowi ulica, a ściany wewnątrz – zabudowa. Są to wnętrza otwarte, co wynika z luźnej zabudowy, które łączą się z wnętrzami dalszymi w każdym kierunku. Do przedmieść tego typu należy zaliczyć zagospodarowanie na wschód od ulicy Spółdzielczej oraz na zachód od ulicy Polnej.

- **krajobrazy „wiejskie”**

Pomimo rozwoju terenów miejskich w granicach miasta Konstantinów Łódzki znajdują się ciągle typowe krajobrazy wiejskie budowane przez znaczne powierzchnie użytków rolnych w których występują wsie o charakterze ulicówek wzdłuż ulic: Bechcice, Rszew i o charakterze przysiółków - Dąbrowa. Krajobrazy te obejmują północną i zachodnią część miasta.

Ze względu na silne przekształcenia antropogeniczne krajobrazu naturalnego (rozwój rolnictwa, przemysłu, intensywna zabudowa mieszkaniowa, dewastacja doliny Neru itp.) dotychczas żaden fragment miasta nie znalazł się w granicach obszarów chronionych.

Obecnie w Konstantinowie Łódzkim planowane jest ustanowienie nowych form ochrony przyrody:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru”, który swoim zasięgiem będzie obejmował tereny w południowej części miasta – dolinę rzeki Ner,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnickiego”, który swoim zasięgiem będzie obejmował tereny w północno-zachodniej części miasta, w tym kompleks leśny „Żabiczki”.

III.1.9 Jakość środowiska i źródła jego zagrożeń

Środowisko przyrodnicze miasta Konstantinowa Łódzkiego zostało silnie przekształcone w procesach urbanizacji, które postępują nadal i będą się nasilały w przyszłości. W wyniku tych działań większość obszaru miasta pozbawiona jest naturalnych zbiorowisk roślinnych. Zachowanych do dziś najlepiej prezentuje się zespół leśny na północy miasta oraz dolina Neru, ale ze względu na bardzo duże zanieczyszczenie wód jej wartość przyrodnicza uległa obniżeniu.

Na stan powietrza atmosferycznego miasta przede wszystkim ma wpływ:

- emisja punktowa – pochodzi ze zorganizowanych źródeł w wyniku energetycznego spalania paliw i przemysłowych procesów technologicznych. Szczególnie uciążliwe źródła punktowe – emitory energetyczne i technologiczne występują głównie w centrum miasta;
- emisja powierzchniowa – pochodzi z niskich emitorów odprowadzających gazowe produkty spalania z domowych palenisk i lokalnych kotłowni ogrzewanych w większości węglem kamiennym. To tzw. niska emisja mająca największy wpływ w sezonie

grzewczym i pojawiająca się na terenach silnie zurbanizowanych (centrum miasta); modernizacja źródeł energetycznych oraz przechodzenie na ekologiczne nośniki energii wpływa na spadek stężeń zanieczyszczeń powietrza;

- emisja liniowa (komunikacyjna) - jej źródłem jest transport samochodowy, a znaczenie w emisji jak i w imisji z roku na rok coraz większe, gdyż wzrasta liczba poruszających się samochodów na drogach. Szczególnie istotna ze względu na niskie źródło emisji. Stanowi największe zagrożenie dla obszarów położonych w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu - droga krajowa nr 71 oraz droga wojewódzka nr 710, szczególnie w centrum miasta.

Wg monitoringu zanieczyszczeń gazowych powietrza przeprowadzanego na terenie województwa łódzkiego w 2010 r. na terenie miasta Konstancinów Łódzki nie doszło do przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń dla SO₂, NO₂, CO, węglowodorów aromatycznych, O₃. Na terenie miasta stężenie średnioroczne mierzone metodą pasywną w czterech punktach dla SO₂ wynosiło 8-13 µg/m³, a NO₂ – 15-26 µg/m³. Stężenie pyłu PM₁₀ oraz mierzonych w nim metali ciężkich (ołów, arsen, kadm, nikiel) w powietrzu atmosferycznym było również poniżej wartości dopuszczalnych.

Miasto Konstancinów Łódzki leży w strefie aglomeracji łódzkiej, którą zaliczono w 2010 r. według kryteriów dla ochrony zdrowia do klasy C, ze względu na przekroczenia dopuszczalnego poziomu stężenia pyłu PM₁₀, PM_{2,5} i benzo(a)pirenu. Przekroczenie benzo(a)pirenu w pyłe PM₁₀ występowało na terenie całego miasta (obszar 26,5 km² i narażonych 18,2 tys. mieszkańców), a pyłu PM₁₀ ograniczyło się do centrum miasta (obszar 3,1 km² i narażonych 10 tys. mieszkańców).

Zgodnie z „Raportem...” w 2010 r. na terenie gminy Konstancinów Łódzki tylko rzeka Jasieniec była objęta monitoringiem czystości wód powierzchniowych (monitoring operacyjny)⁴. Punkt pomiarowo – kontrolny na rzece Jasieniec był zlokalizowany w Konstancinowie Łódzkim przy ul. Łódzkiej. Wody rzeki posiadały stan/potencjał ekologiczny słaby – jakość wody uległa pogorszeniu w stosunku do 2009 r. (umiarkowany stan/potencjał ekologiczny).

Punkt pomiarowo – kontrolny na rzece Ner w 2010 r. zlokalizowany był poza granicami miasta Konstancinów Łódzki - w miejscowości Podłże (powiat łęczycki). Wody rzeki Ner⁵ posiadały stan chemiczny poniżej dobrego. Można zatem przypuszczać, iż podobna sytuacja jest w rzece na terenie gminy Konstancinów Łódzki.

Punkt pomiarowo – kontrolny na rzece Lubczyzna w 2010 r. również zlokalizowany był poza granicami miasta Konstancinów Łódzki - w miejscowości Zdziechów Stary (gmina Lutomiersk). Wody rzeki posiadały stan/potencjał ekologiczny umiarkowany – jakość wody uległa poprawie w stosunku do 2009 r. (słaby stan/potencjał ekologiczny). Ponadto od 2007 r. w rzece Lubczyzna również stwierdzono zagrożenie eutrofizacją.

Rzeka Łódka stanowiąca dopływ Neru odprowadza wody opadowe i z przelewów burzowych kanalizacji ogólnospławnej Łodzi i jest praktycznie kanałem ściekowym.

Od 2007 r. w rzece Lubczyzna, Łódka oraz Jasieniec⁶ zostało stwierdzone zagrożenie

³ Wg „Raportu o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2010 roku”, 2011, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Łódź

⁴ Ocena stanu wód powierzchniowych w 2010 r. została wykonana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych (Dz. U. Nr 162, poz. 1008).

⁵ JCW (jednolita część wód) - Ner od Dopływu spod Łęzek do kanału Zbylczego

⁶ W rzece Jasieniec zagrożenie eutrofizacją stwierdzono na terenie miasta Łódź, co w konsekwencji daje

eutrofizacją.

Rzeki miasta Konstantynów Łódzki są odbiornikiem oczyszczonych i często nieoczyszczonych ścieków zarówno komunalnych jak i przemysłowych. Powodem wzrostu zanieczyszczenia wód powierzchniowych jest niewłaściwie funkcjonująca gospodarka wodno – ściekowa (wzrost zaopatrzenia mieszkańców w wodę z sieci bez równoczesnego rozwiązywania zbiorczego, a nie indywidualnego problemu gospodarki ściekowej).

Zagrożeniem wód powierzchniowych są również spływy powierzchniowe z pól nawozów sztucznych, powodujące eutrofizację.

Poważnym zagrożeniem są także wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (miasta, tereny przemysłowe, handlowe, usługowe, bazy transportowe, drogi i parkingi).

Wody podziemne na obszarach dolinnych (strefy drenażu) są niższej jakości niż wody w obrębie wysoczyzn (strefy zasilania). Szczególnie narażone na zanieczyszczenia są wody gruntowe o swobodnym zwierciadle. Wody podziemne pierwszego poziomu wodonośnego (wody aluwialne i wierzchówkowe) cechują się dużym zanieczyszczeniem i nie nadają się do celów ujęciowych. Spowodowane jest to infiltracją zanieczyszczeń prowadzonych przez wody powierzchniowe, niewłaściwie funkcjonującą kanalizacją deszczową i melioracjami oraz przesiąkami z nieszczelnych szamb.

Zagrożenie dla jakości wód podziemnych mogą stanowić również nieczynne lub niewłaściwie zabezpieczone studnie wiercone, często wykorzystywane na szamba, czy „dzikie” wysypiska śmieci,

Zanieczyszczenie **gleb** może być wywołane zabiegami związanymi z podnoszeniem żyzności gleb, co skutkuje podwyższeniem związków azotu i fosforu w glebach. Bardzo niskie zużycie nawozów mineralnych może zaś stać się przyczyną ubożenia gleb w składniki mineralne. Zagrożeniem dla gleb są również przeprowadzane melioracje, które nadmiernie wysuszają gleby poprzez naruszanie gospodarki wodnej. Niewłaściwa mechanizacja rolnictwa (stosowanie ciężkiego sprzętu) powoduje ugniatanie gleby, niszczenie struktury, zmiany porowatości, zaskorupienie powierzchni gleby, zahamowanie wymiany gazowej.

Tereny wzdłuż arterii komunikacyjnych narażone są w sposób ciągły na zanieczyszczenia powstałe w wyniku spalania paliw. Eksploatacja dróg i pojazdów jest również przyczyną przenikania do gleby związków organicznych i metalicznych. Kolizje drogowe z udziałem pojazdów transportujących substancje niebezpieczne powodują lokalne zagrożenia dla środowiska glebowego przez skażenia substancjami ropopochodnymi, kwasami i innymi.

Zanieczyszczenia zarówno dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntów stanowią nielegalne składowiska odpadów. Na terenie miasta stwierdzono kilka takich miejsc – najczęściej występujących w niewielkich zagłębieniach terenu, w rowach melioracyjnych i dolinach rzek, na terenach zalesionych i zadrzewionych.

Istotnym elementem zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego jest **hałas**. Źródłem emisji hałasu na terenie miasta jest przede wszystkim komunikacja (transport drogowy i tramwajowy).

Wzrost liczby środków transportu biorących udział w ruchu pociąga za sobą systematyczny wzrost poziomu hałasu. Największe zmiany klimatu akustycznego obserwowane są wzdłuż

zagrożenie dalszemu kilometrażowi rzeki (miasto Konstantynów Łódzki)

drogi krajowej nr 71 (ulic: Aleksandrowskiej, Zgierskiej i Łaskiej) oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 710 (ulic: Łódzkiej, Jana Pawła II, Lutomierskiej), cechujące się największym natężeniem ruchu, o czym świadczą poniższe dane⁷:

- *droga krajowa nr 71 na odcinku Aleksandrów – Konstantynów - 9126 pojazdów silnikowych w ciągu doby (w tym 77,4% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy);*
- *droga krajowa nr 71 na odcinku Konstantynów - Pabianice - 7638 pojazdów silnikowych w ciągu doby (w tym 69,1% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy);*
- *droga wojewódzka nr 710 na odcinku miasto Konstantynów – 9520 pojazdów silnikowych w ciągu doby (w tym 83,4% stanowiły samochody osobowe i mikrobusy).*

Wnioski z oceny fizjograficznej terenu:

- Należy ograniczyć żywiołowy rozwój zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej w dolinach rzek, który może doprowadzić do fragmentacji ekosystemów w granicach Konstantynowa Łódzkiego, a w konsekwencji do zmniejszenia odporności ekosystemów na degradację przy jednoczesnym zmniejszeniu zdolności do regeneracji.
- Należy objąć ochroną dolinę rzeki Ner z zachowaniem charakteru otwartego krajobrazu, poprzez wyłączenie spod zabudowy, zachowanie ciągów zieleni wysokiej wzdłuż doliny, dla podkreślenia naturalności tej formy.
- Konieczne jest wyłączenie spod zabudowy i objęcie ochroną doliny rzek Łódki i Jasieńca, stanowiące szkielet sieci hydrograficznej miasta, korytarze przewietrzające strefy centrum Konstantynowa Łódzkiego oraz naturalne ciągi ekologiczno-krajobrazowe,
- Obszar teras zalewowych rzek Ner, Jasieniec i Łódki powinny zostać wyłączone spod zabudowy ze względu na ryzyko wystąpienia podtopień i zalań.
- Konieczne jest objęcie ochroną lasu „Żabiczki” z bezwzględnym wyłączeniem tego kompleksu leśnego spod zabudowy,
- Należy ograniczyć antropopresję na tereny lasów Żabiczki poprzez skanalizowanie ruchu rekreacyjnego na wyznaczonych szlakach oraz odsunięcie zabudowy kubaturowej od granic tego lasu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Należy ograniczyć zabudowę kubaturową także w sąsiedztwie innych lasów i w związku z tym proponuje się wprowadzenie wykluczenia realizacji zabudowy kubaturowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Dla zachowania strefy roślinności przybrzeżnej w sąsiedztwie cieków wodnych i zbiorników wodnych należy odgraniczyć zabudowę kubaturową w bezpośrednim sąsiedztwie tych elementów krajobrazu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne, śródpolne i przywodne i jednocześnie zwiększyć ich liczbę poprzez realizację pasów roślinności wysokiej i/lub średniej w liniach rozgraniczających dróg, szczególnie dróg o największej intensywności ruchu tj. drogi krajowej nr 71 oraz drogi wojewódzkiej nr 710.
- *Należy uwzględnić uciążliwość akustyczną drogi krajowej nr 71 i drogi wojewódzkiej nr 710 przy realizacji nowej zabudowy w jej bezpośrednim sąsiedztwie oraz i zastosować rozwiązania ograniczające (np. strefy zieleni izolacyjnej). Należy wykluczyć lub ograniczyć realizację funkcji chronionych.*

⁷ Średni dobowy ruch w 2010 r. wg pomiaru wykonanego przez GDDKiA

- Należy przeprowadzić prace rewaloryzacyjne w terenach zieleni na obszarze miasta, których celem byłoby zwiększenie atrakcyjności wypoczynkowej terenów.
- Na terenie Konstancynowa Łódzkiego istnieją ograniczenia dla inwestycji budowlanych, które są powodowane przez duże spadki terenu (w rejonie stref krawędziowych dolin rzecznych i wysoczyzny), niekorzystne warunki gruntowo-wodne (wysoki poziom wód gruntowych w rejonie dolin rzecznych i w obszarach bezodpływowych zagłębień terenu) i niekorzystne warunki aerosanitarnie, a także przez stosunkowo wysokiej jakości gleby.
- Na terenie Konstancynowa Łódzkiego istnieją korzystne warunki dla rozwoju produkcji sadowniczo-warzywniczej i użytków zielonych. Jednakże prowadzenie większej produkcji zwierzęcej, co jest najczęściej związane z użytkowaniem łąk i pastwisk, należy ograniczyć do terenów oddalonych od planowanych terenów mieszkaniowych, usług publicznych i usług turystyki ze względu na potencjalne konflikty, które mogą powstać na styku tych dwóch funkcji.
- Konieczne jest uregulowanie warunków wodnych i gospodarki ściekowej na terenie Konstancynowa Łódzkiego.
- *W ramach ochrony sieci drenarskiej przed zniszczeniem należy bezkonfliktowo projektować przyszłe inwestycje w granicach terenów zmeliorowanych, umożliwiające dalsze, prawidłowe funkcjonowanie sieci.*
- Dolina Neru może stać się potencjalnym obszarem budowy zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej a także wykorzystywanego dla potrzeb retencji wód powierzchniowych. Muszą jednak zaistnieć odpowiednie warunki czystości prowadzonych wód przez Ner i jego dopływy.
- Na terenie miasta planowane jest utworzenie: *Obszaru Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru”* oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnickiego”.

III.2 Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Konstantynów Łódzki należy do jednych z najmłodszych miast regionu łódzkiego. Prawa miejskie (miasta prywatnego) osada sukiennicza (sukienników i tkaczy) otrzymała w 1830 roku od Rady Administracyjnej Królestwa Polskiego. *Miasto rozwijało się jako ośrodek przemysłu wełnianego i bawełnianego, początkowo także lniarskiego. Posiadało charakter wielonarodowościowy – polsko – niemiecko - żydowski. Miasto od początku miało bardzo duże trudności z rozwojem, ulice były niebrukowane, stan sanitarny był bardzo zły. Niewątpliwie przyczynił się do tego stosunek właścicieli miasta, którzy nie dbali o jakość przestrzeni miejskiej oraz mieszkańców. Pierwotne założenie miało charakter liniowy, jego główną osią były obecne ul. Łódzka/Jana Pawła II/Lutomierska (niegdyś ul. Długa), w mniejszym stopniu miasto rozwijało się południkowo. Przestrzeń miejska była w dużej mierze uboga. Konstantynów nie doczekał się bowiem ważnych obiektów użyteczności publicznej, jakimi były ratusz oraz jatki miejskie.*

W 1870 roku miasto utraciło prawa miejskie, które zostały przywrócone po I wojnie światowej w 1924 roku. Na początku XX wieku powstało połączenie z Łodzią tramwajem podmiejskim. W latach 1930-32 miała miejsce elektryfikacja miasta. Po II wojnie światowej nastąpił rozkwit przemysłu wełnianego, lokalizacja przedsiębiorstw obsługi rolnictwa.

Po 1945 roku zaludnienie miasta wzrosło dwuipółkrotnie, powstały nowe założenia fabryczne („Konstilana”).

Głównym problemem wpływającym na przeobrażenia najstarszej struktury historycznej miasta stało się chaotyczne zabudowywanie, na sposób wielkomiejski działek stanowiących dawne struktury własnościowe, budynkami o przeróżnej funkcji i gabarytach. Pewnym problemem stały się także wtórne podziały własności, które zaburzały dawny regularnie rozplanowany układ parceli.

Jako wartości dziedzictwa kulturowego mające istotny wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej miasta uznano w STUDIUM:

- rozplanowanie miasta w oparciu o dwa place T. Kościuszki (dawniej Mały Rynek) i Wolności (dawniej Duży Rynek) oraz skrzyżowanie ulic (równoleżnikowych) Łódzka — Jana Pawła II przechodzących przez oba place i (południkowych) Zgierska - Łaska przechodzących przez Plac Kościuszki. Jest to prostokątny układ centrum z osią wschód - zachód ul. Łódzkiej i Jana Pawła II. (Zdj.).



Zdj. Plan Konstancynowa z 1839 r.⁸

- oś łącząca plac Kościuszki z placem Wolności - tj. ulicę Jana Pawła II (dawniej ul. Długa potem 19-go Stycznia) skupiającą, (podobnie jak rejon Placu Kościuszki, ul. Łódzkiej, Zgierskiej, Łaskiej) szereg obiektów mieszkalnych, -2 kondygnacyjnych wpisanych do ewidencji zabytków tworzących charakterystyczny klimat zabudowy dawnej, małomiasteczkowej,
- obiekty kubaturowe głównie budynki mieszkalne i kościoły wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- Przyjmuje się, że budynki mieszkalne realizowane były według projektów typowych. Budynki parterowe, dach dwuspadowy, sień przejściowa, po trzy okna po obu stronach. Część produkcyjna i pola w głębi posesji, stąd charakterystyczny klimat zabudowy najstarszych ulic miasta. W zabudowie zagrodowej na uwagę zasługują budynki w Srebrnej - murowane z wysokimi dachami, tworzące jednolity rytm zabudowy,
- grodzisko Rszew z XIV w. umieszczone w rejestrze zabytków pod *nr A 210, 1988 rok, oznaczone na planszy uwarunkowania rozwoju, pod numerem I,*
- kościół rzymsko-katolicki pw. św. Józefa Robotnika *wraz z otoczeniem*, przy ul. Jana Pawła II nr 31, umieszczony w rejestrze zabytków pod *nr A/116, 2011 r., oznaczony na planszy uwarunkowania rozwoju, pod numerem II.*
- charakterystyczną, dla okresu intensywnego rozwoju miasta, zabudowę fabryczną przemysłu włókienniczego w rejonie ul. Łódzkiej, Łaskiej i przy Placu Wolności,
- cmentarze z lat 30-tych XIX wieku,
- pomniki.

Na ochronę zasługują wymienione place, strefa przyuliczna wyżej wymienionych ulic, podziały elewacji frontowej budynków, wymienione budynki w Srebrnej, część zabudowań fabrycznych (np. tkalnia Karola Eiserta).

⁸ *Konstancynów Łódzki. Dzieje Miasta, red. M. Nartowicz – Kot, Łódź 2006.*



Zdj. Grodzisko w Rzeszowie

Konstantynów Łódzki posiada Gminną Ewidencję Zabytków, która stanowi otwarty katalog obiektów zabytkowych podlegający aktualizacji.

Ujęto w niej 137 obiektów, przeważnie są to obiekty architektoniczne, w tym domy i kamienice, obiekty produkcyjne, kościoły.

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU

<i>Lp. (oznaczenie obiektu na mapie)</i>	<i>Identyfikator</i>	<i>Obiekt</i>	<i>Adres</i>	<i>Nr ewid. działki</i>	<i>Konstrukcja</i>	<i>Datowanie</i>	<i>Stan</i>	<i>Obecna funkcja</i>
1.	1.	kapliczka	Behcice Stare	-----	Ceglana	1945 r., rzeźba XIX w.	Bardzo dobry	kapliczka
2.	2.	Kamieniczka	Ul. Daszyńskiego 8	168, obręb K-10	Ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
3.	3.	dom	Ul. Daszyńskiego 8	168, obręb K-10	Ceglana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
4.	4.	dom	Ul. Daszyńskiego 14	171, obręb K-10	Drewniana (otynkowane)	2 poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
5.	5.	dom	Ul. Daszyńskiego 16	172, obręb K-10	ceglana	XIX/XX w.	dobry	mieszkalna
6.	6.	dom	Ul. Daszyńskiego 22	235, obręb K-10	drewniana	2 ćw. XX w.	dobry	mieszkalna
7.	7.	dom	Ul. Daszyńskiego 38a	236, obręb K-10	drewniana	l. 20.-30. XX w.	dobry	mieszkalna
8.	8.	dom	Ul. Dolna 1	34, obręb K-14	Drewniana	k. XIX w.	dobry	mieszkalna
9.	9.	dom	Ul. Jana Pawła II 1	326, obręb K-10	ceglana	2. poł. XIX w.	dobry	mieszkalno – usługowa
10.	10.	kamieniczka	Ul. Jana Pawła II 3	325, obręb K-10	ceglana	XIX/XX w.	bardzo dobry	mieszkalno - usługowa
11.	11.	dom	Ul. Jana Pawła II 4	78/1, obręb K-12	ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalno- usługowa
12.	12.	dom	Ul. Jana Pawła II 5	323, obręb K-10	ceglana	k. XIX w.	dobry	usługowa

13.	13.	kamieniczka	Ul. Jana Pawła II 7	321, obręb K-10	ceglana	k. XIX w.	bardzo dobry	mieszkalno - usługowa
14.	14.	dom	Ul. Jana Pawła II 14	69/1, obręb K-12	ceglana	4 ćw. XIX w.	Bardzo dobry	mieszkalno - usługowa
15.	15.	dom	Ul. Jana Pawła II 16	67, obręb K-12	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
16.	16.	dom	Ul. Jana Pawła II 18	66/2, obręb K-12	ceglana	2 poł. XIX w.	dobry	Mieszkalno - usługowa
17.	17.	kamienica	Ul. Jana Pawła II 19	306/1, obręb K-10	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
18.	18.	dom	Ul. Jana Pawła II 20	64, obręb K-12	ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	Mieszkalno - usługowa
19.	19.	dom	Ul. Jana Pawła II 23	301, obręb K-10	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	mieszkalna
20.	20	kamienica	Ul. Jana Pawła II 24	62/1, obręb K-10	ceglana	1 ćw. XX w.	Bardzo dobry	Mieszkalno - usługowa
21.	21	dom	Ul. Jana Pawła II 25	299, obręb K-10	ceglana	Po poł. XIX w.	dobry	mieszkalna
22.	22	kamienica	Ul. Jana Pawła II 27	298/7, obręb K-10	ceglana	k. XIX w.	dobry	Mieszkalno - usługowa
23.	23.	Dom fabryczka	Ul. Jana Pawła II 28	58/3, obręb K-12	ceglana	Dom – 4 ćw. XIX w., Fabryczka – XIX w.	dobry	Mieszkalno - usługowa
24.	24.	Kościół rzymsko katolicki (obiekt w rejestrze WKZ	Ul. Jana Pawła II 31	297, obręb K-10	ceglana	1826 – 34, nawy – k. XIX w., 1918 r.	dobry	kultowa

		<i>pod nr A/116, Dec. z dn. 06.10.2011 r.)</i>						
25.	25.	<i>Pastorówka</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 31</i>	<i>296, obręb K-10</i>	<i>ceglana</i>	<i>4 ćw. XIX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>mieszkalna</i>
26.	26.	<i>dom</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 33</i>	<i>165, obręb K-10</i>	<i>ceglana</i>	<i>3 ćw. XIX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>Mieszkalno - usługowa</i>
27.	27.	<i>dom</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 40</i>	<i>415, obręb K-11</i>	<i>ceglana</i>	<i>3 ćw. XIX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>Mieszkalno - usługowa</i>
28.	28.	<i>dom</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 43</i>	<i>157/2, obręb K-10</i>	<i>ceglana</i>	<i>2 poł. XIX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>mieszkalna</i>
29.	29.	<i>dom</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 44</i>	<i>35/10, obręb K-11</i>	<i>ceglana</i>	<i>2. poł. XIX w.</i>	<i>Dobry</i>	<i>mieszkalna</i>
30.	30.	<i>dom</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 45</i>	<i>132, obręb K-10</i>	<i>ceglana</i>	<i>2 poł. XIX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>Mieszkalna</i>
31.	31.	<i>dom</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 47</i>	<i>130, obręb K-10</i>	<i>ceglana</i>	<i>2 poł. XIX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>Mieszkalno - usługowa</i>
32.	32.	<i>kamienica</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 49</i>	<i>421, obręb K-10</i>	<i>ceglana</i>	<i>1 ćw. XX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>mieszkalna</i>
33.	33.	<i>dom</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 50</i>	<i>32/1, obręb K-11</i>	<i>ceglana</i>	<i>3 ćw. XIX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>Mieszkalna</i>
34.	34.	<i>dom</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 52</i>	<i>31, obręb K-11</i>	<i>ceglana</i>	<i>2 poł. XIX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>Mieszkalna</i>
35.	35.	<i>kamienica</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 56</i>	<i>28, obręb K-11</i>	<i>ceglana</i>	<i>XIX/XX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>mieszkalna</i>
36.	36.	<i>dom</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 59</i>	<i>120, obręb K-10</i>	<i>ceglana</i>	<i>3 ćw. XIX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>Mieszkalno - usługowa</i>
37.	37.	<i>kamienica</i>	<i>Ul. Jana Pawła II 60</i>	<i>14, obręb K-11</i>	<i>ceglana</i>	<i>XIX/XX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>Mieszkalna</i>

38.	38.	kamieniczka	Ul. Kilińskiego 1	98/1, obręb K-12	ceglana	Pocz. XX w.	dobry	Mieszkalna
39.	40.	kamieniczka	Ul. Kilińskiego 3	97/1, obręb K-12	ceglana	k. XIX w.	dobry	Mieszkalna
40.	41.	Kamienica	Ul. Kilińskiego 5	96/1, obręb K-12	ceglana	k. XIX w.	dobry	Mieszkalna
41.	42.	kamieniczka	Ul. Kopernika 1	319, obręb K-10	ceglana	XIX/XX w.	Bardzo dobry	Mieszkalna
42.	43.	Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Bolesława Śmiałego	Ul. Lutomierska 4	138/1, obręb K-8	ceglana	k. XIX w.	Bardzo dobry	Oświatowa
43.	44.	dom	Ul. Lutomierska 9	73, obręb K-10	drewniana	1. ćw. XX w.	dobry	Mieszkalna
44.	45.	Dom robotniczy fabryki Eiserta	Ul. Łabentowicza 1	301/3, obręb K-14	ceglana	Ok. 1900 r.	dobry	Mieszkalna
45.	46.	Dom robotniczy fabryki Eiserta	Ul. Łabentowicza 3	301/2, obręb K-14	ceglana	Ok. 1900 r.	dobry	Mieszkalna
46.	47.	Dom robotniczy fabryki Eiserta	Ul. Łabentowicza 5	301/1, obręb K-14	Ceglana	Ok. 1900 r.	dobry	Mieszkalna
47.	48.	Dom robotniczy fabryki Eiserta	Ul. Łabentowicza 7	302, obręb K-14	Ceglana	Ok. 1900 r.	dobry	Mieszkalna
48.	49.	Dom robotniczy fabryki Eiserta	Ul. Łabentowicza 9	302, obręb K-14	Ceglana	Ok. 1900 r.	dobry	Mieszkalna

49.	50.	kamienica	Ul. Łaska 1	89, obręb K-12	Ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	Mieszkalno - usługowa
50.	51.	dom	Ul. Łaska 14	132, obręb K-12	ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	Mieszkalna
51.	52.	dom	Ul. Łaska 27	147/1, obręb K-12	ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	Mieszkalna
52.	53.	dom	Ul. Łaska 29	146, obręb K-12	Ceglana	2 poł. XIX w.	dobry	Mieszkalna
53.	54.	dom	Ul. Łaska 31	193, obręb K-12	Ceglana	k. XIX w.	dobry	Mieszkalna
54.	55.	dom	Ul. Łaska 35	196/1/2, obręb K-12	Ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	Mieszkalna
55.	56.	dom	Ul. Łaska 41	200/1, obręb K-12	Ceglana	3 ćw. XIX w.	dobry	Mieszkalna
56.	57.	kamienica	Ul. Łaska 45	202/1, obręb K-12	Ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	Mieszkalna
57.	58.	dom	Ul. Łaska 54	236, obręb K-12	Ceglana	Pocz. XX w.	Bardzo dobry	Mieszkalna
58.	59.	kamienica	Ul. Łódzka 1	124, obręb K-12	Ceglana	XIX/XX w.	dobry	Mieszkalno - usługowa
59.	137.	kamienica	Ul. Łódzka 2	158, obręb K-14	Ceglana	XIX/XX w.	Bardzo dobry	Mieszkalna
60.	130.	dom	Ul. Łódzka 4	160, obręb K-14	Ceglana	k. XIX w.	Dobry	Mieszkalno - usługowa
61.	131.	dom	Ul. Łódzka 6	161/1, obręb K-14	Ceglana	l. 30. XX w.	Bardzo dobry	Mieszkalna
62.	60.	dom	Ul. Łódzka 12	163/2, obręb K-14	Ceglane	l. 30. XX w.	dobry	mieszkalna
63.	61.	dom	Ul. Łódzka 17	118/1, obręb K-12	Ceglana	Poł. XIX w.	dobry	mieszkalna

64.	62.	dom	Ul. Łódzka 19	116, obręb K-12	Ceglana	Poł. XIX w.	dobry	Mieszkalna
65.	63.	dom	Ul. Łódzka 21	115, obręb K-12	Ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	Ustugowa
66.	64.	kamienica	Ul. Łódzka 24	176, obręb K-14	Ceglana	1 ćw. XX w.	dobry	Mieszkalno - ustugowa
67.	65.	kamienica	Ul. Łódzka 25	113, obręb K-12	Ceglana	1 ćw. XX w.	Dobry	Mieszkalna
68.	66.	Fabryka włókiennicza	Ul. Łódzka 27	3/17, obręb K-15	Ceglana	1894 r., ok. 1910 r. rozbudowa	dobry	Produkcyjna
69.	67.	dom	Ul. Łódzka 28	234/2, obręb K-14	Ceglana	2. ćw. XX w.	dobry	Kulturalna
70.	68.	kamienica	Ul. Łódzka 30	554/2, obręb K-14	Ceglana	k. XIX w.	Bardzo dobry	Mieszkalna
71.	69.	dom	Ul. Łódzka 34	350, obręb K-14	Ceglana	l. 20. XX w.	Dobry	Mieszkalna
72.	70	dom	Ul. Łódzka 42	381, obręb K-14	Ceglana	l. 20. XX w.	dobry	Mieszkalna
73.	71.	dom	Ul. Łódzka 101	35/5, obręb K-18	Ceglana	3. ćw. XIX w.	Obiekt zaniedbany	Mieszkalna
74.	72.	dom	Ul. 1-go Maja 16	171, obręb K-12	Ceglana	4. ćw. XIX w.	dobry	Mieszkalna
75.	73.	dom	Ul. 1-go Maja 19a	306, obręb K-12	Ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	Mieszkalna
76.	74.	dom	Ul. 1-go Maja 22	174, obręb K-12	Ceglana	4 ćw. XIX w.	dobry	Mieszkalna
77.	75.	Dom	Ul. 1-go Maja 26a	178, obręb K-12	Ceglana	l. 20. XX w.	dobry	Mieszkalna

78.	76.	dom	Ul. 1-go Maja 31	332, obręb K-12	Ceglana	4. ćw. XIX w..	dobry	Mieszkalna
79.	77.	dom	Ul. 1-go Maja 32	183, obręb K-12	Ceglana	4. ćw. XIX w.	dobry	Mieszkalna
80.	78.	dom	Ul. 1-go Maja 45	339, obręb K-12	Drewniana	XIX/XX w.	dobry	Mieszkalna
81.	79.	kamienica	Ul. 8-go Marca 4	134, obręb K-10	Ceglana	XIX/XX w.	dobry	Mieszkalna
82.	80.	kamienica	Ul. Moniuszki 1	281, obręb K-11	Ceglana	l. 30. XX w.	Bardzo dobry	Usługowa
83.	81.	Kamienica	Ul. Moniuszki 5	282, obręb K-11	Ceglana	1. ćw. XX w.	dobry	Mieszkalno – usługowa
84.	82.	dom	Ul. Moniuszki 21	290, obręb K-11	Drewniana	1 ćw. XX w.	dobry	Mieszkalna
85.	83.	Młyn wodny zbożowy	Ul. Moniuszki 54	287, obręb K-12	Drewniana	XIX/XX w.	Zły	Usługowa
86.	84.	kamieniczka	Plac Kościuszki 1	157, obręb K-14	Ceglana	k. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
87.	141.	dom	Plac Kościuszki 1a	156, obręb K-14	Ceglana	1. ćw. XX w.	Dobry	Mieszkalno – usługowa
88.	85.	plebania	Plac Kościuszki 4/5	106, obręb K-14	Ceglana	1875 r., 1902 - nadbudowa	Bardzo dobry	mieszkalna
89.	86.	Kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP	Plac Kościuszki 4/5	106, obręb K-14	Ceglana	1826-32, 1917-22, 1950-53, 1972-76	Bardzo dobry	Kultowa
90.	87.	dom	Plac Kościuszki 7	335/1, obręb K-10	Ceglana	2. poł. XIX w.	Bardzo dobry	Usługowa

91.	88.	kamieniczka	Plac Kościuszki 8	334/1, obręb K-10	Ceglana	k. XIX w.	Dobry	Usługowa
92.	89.	dom	Plac Kościuszki 9	329, obręb K-10	Ceglana	2. poł. XIX w.	dobry	Mieszkalno – usługowa
93.	90.	kamieniczka	Plac Kościuszki 10a	327, obręb K-10	Ceglana	1900 r.	Bardzo dobry	Kulturowa
94.	91.	dom	Plac Kościuszki 12	85, obręb K-12	Ceglana	k. XIX w.	Zły	Mieszkalna
95.	92.	dom	Plac Kościuszki 14	87, obręb K-12	Ceglana	3 ćw. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
96.	93.	dom	Plac Kościuszki 15	88, obręb K-12	Ceglana	l. 30. XX w.	Dobry	Mieszkalna
97.	94.	dom	Plac Kościuszki 17	126, obręb K-12	Ceglana	Po poł. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
98.	95.	dom	Plac Wolności 7	111/5, obręb K-10	Ceglana	2. poł. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
99.	96.	Dom	Plac Wolności 19	96, obręb K-10	Ceglana	2. poł. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
100.	97.	dom	Plac Wolności 28	82/1/2, obręb K-10	Ceglana	2. poł. XIX w.	dobry	Mieszkalna
101.	98.	dom	Plac Wolności 44	72/2, obręb K-11	Ceglana	2. poł. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
102.	99.	dom	Plac Wolności 46	73/2, obręb K-11	Ceglana	Poł. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
103.	100.	dom	Plac Wolności 47	75/1, obręb K-11	Ceglana	2. poł. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
104.	101.	dom	Plac Wolności 48	76/1/2, obręb K-11	Ceglana	2. poł. XIX w.	Dobry	Mieszkalna

105.	102.	dom	Plac Wolności 53	23, obręb K-11	Ceglana	2. poł. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
106.	103.	dom	Plac Wolności 55	20, obręb K-11	Ceglana	2. poł. XIX w.	dobry	Mieszkalna
107.	104.	dom	Plac Wolności 56	19, obręb K-11	Ceglana	2. poł. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
108.	105.	Dom Kunca	Ul. Kościelna 5	66/2, obręb K-18	Ceglana	k. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
109.	106.	Dom Kunca	Ul. Kościelna 5	66/2, obręb K-18	Ceglana	1. ćw. XX w.	Dobry	Mieszkalna
110.	107.	Kościół filialny parafii katolickiej	Ul. Kościelna 9	69, obręb K-18	Ceglana	1887 r., 1969r., 2004 r. - rozbudowa	dobry	Kultowa
111.	108.	Dawna cegielnia braci Kajzler	Ul. Kościelna 13	90/1, obręb K-19	Ceglana	1. ćw. XX w.	Zły	Usługowa – produkcyjna
112.	109.	Biuro cegielni	Ul. Kościelna 15	88/2, obręb K-19	Ceglana	Ok. 1950 r.	Bardzo dobry	Administracyjna
113.	110.	kamienica	Ul. Zgierska 1	106, obręb K-14	Ceglana	l. 20. XX w.	Dobry	Mieszkalno – usługowa
114.	111.	kamienica	Ul. Zgierska 3	109, obręb K-14	Ceglana	1921 r.	Dobry	Mieszkalno – usługowa
115.	112.	kamieniczka	Ul. Zgierska 3a	110, obręb K-14	Ceglana	l. 20. XX w.	Dobry	Mieszkalno – usługowa
116.	138.	dom	Ul. Zgierska 5	111, obręb K-14	Ceglana	Pocz. XX w.	Dobry	Mieszkalno – usługowa
117.	139.	dom	Ul. Zgierska 5a	112, obręb K-14	Ceglana	1. ćw. XX w.	Bardzo dobry	Mieszkalna

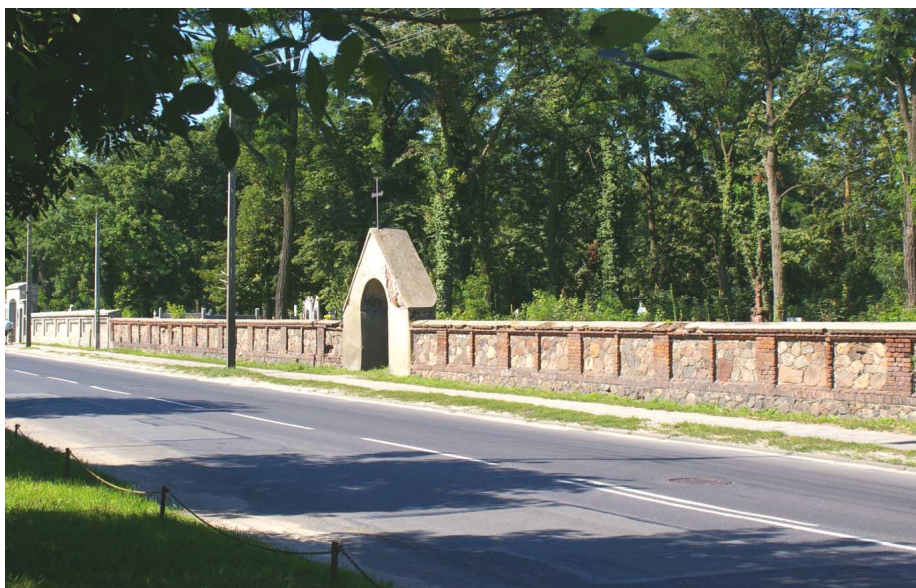
118.	140.	dom	Ul. Zgierska 9	114, obręb K-14	Ceglana	Pocz. XX w.	Dobry	Mieszkalno – usługowa
119.	135.	dom	Ul. Zgierska 11	115/2, obręb K-14	Ceglana	Pocz. XX w.	Dobry	Usługowa
120.	113	dom	Ul. Zgierska 12	340, obręb K-10	Ceglana	1. ćw. XX w.	Bardzo dobry	Mieszkalna
121.	114.	kamienica	Ul. Żeromskiego 1	229, obręb K-14	Ceglana	XIX/XX w.	Dobry	Mieszkalno – usługowa
122.	115.	dom	Ul. Żeromskiego 22	193, obręb K-14	Ceglana	4. ćw. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
123.	132.	dom	Ul. Żeromskiego 26a	201/4, obręb K-14	Drewniana	1 ćw. XX w.	Dobry	Mieszkalna
124.	116.	dom	Ul. Żeromskiego 36	211, obręb K-14	Ceglana	k. XIX w.	Dobry	Mieszkalna
125.	117.	dom	Ul. Żeromskiego 42	219/1, obręb K-14	Ceglana	k. XIX w.	dobry	Mieszkalna
126.	118.	Cmentarz ewangelicko - augsburski	Żabiczki ⁹	Żabiczki, las	Nie dotyczy	2. poł. XIX w.	Zaniedbany	Sepulkralna (cmentarz nieczynny)
127.	119.	Cmentarz ewangelicko - augsburski	Ul. Lutomiarska		Nie dotyczy	2. poł. XIX w.	Nie istnieje	Nieczynny
128.	120.	Cmentarz ewangelicko - augsburski	Ul. Łaska 51/53	282, obręb K-12	Nie dotyczy	Założony w 1835 r.	Dobry	Sepulkralna
129.	121	Cmentarz rzymsko-	Ul. Łaska 61	282, obręb K-12	Nie dotyczy	Założony w	Dobry	Sepulkralna

⁹ Cmentarz w Żabiczkach jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta, lecz znajduje się poza terenem miasta Konstancinów Łódzki, nie został oznaczony na załączniku graficznym.

		<i>katolicki parafii p.w. Narodzenia NMP</i>				<i>2. poł. XIX w.</i>		
<i>130.</i>	<i>122</i>	<i>Cmentarz</i>	<i>Ul. Łaska 62/64</i>	<i>281, obręb K-12</i>	<i>Nie dotyczy</i>	<i>Założony w XIX w.</i>	<i>Nie istnieje</i>	<i>Nieczynny</i>
<i>131.</i>	<i>123</i>	<i>Cmentarz wojenny</i>	<i>Żabiczki / Rszew - Legionowo</i>	<i>496, obręb K-21</i>	<i>Nie dotyczy</i>	<i>Założony w 1915 r.</i>	<i>dobry</i>	<i>Sepulkralna (cmentarz nieczynny)</i>
<i>132.</i>	<i>125.</i>	<i>Zespół folwarczny</i>	<i>Ul. Klonowa</i>	<i>466, 467, 470, 474/1-3, 476/1-3, 477/1-5, 478/3/4, 480, 481/3-5, 489/1/2, obręb K-21</i>	<i>Nie dotyczy</i>	<i>2. poł. XIX w., pocz XX w.</i>	<i>dobry</i>	<i>Produkcyjna</i>
<i>133.</i>	<i>126.</i>	<i>Oficina w zespole folwarcznym</i>	<i>Ul. Klonowa 87</i>	<i>489/1, obręb K-21</i>	<i>Ceglana</i>	<i>XIX/XX w.</i>	<i>Dobry</i>	<i>Mieszkalna</i>
<i>134.</i>	<i>127.</i>	<i>Obora ze spichlerzem w zespole folwarcznym</i>	<i>Ul. Klonowa 93</i>	<i>477/4, obręb K-21</i>	<i>Ceglana</i>	<i>4. ćw. XIX w.</i>	<i>Dobry</i>	<i>Produkcyjna</i>
<i>135.</i>	<i>128.</i>	<i>Stróżówka w zespole folwarcznym</i>	<i>Ul. Klonowa 93</i>	<i>466, obręb K-21</i>	<i>Ceglana</i>	<i>XIX/XX w.</i>	<i>Bardzo dobry</i>	<i>Gospodarcza</i>
<i>136.</i>	<i>129.</i>	<i>Stodoła w zespole folwarcznym</i>	<i>Ul. Klonowa 93</i>	<i>466, obręb K-21</i>	<i>Ceglana</i>	<i>1. ćw. XX w.</i>	<i>Dobry</i>	<i>Produkcyjna</i>
<i>137.</i>	<i>124.</i>	<i>Grodzisko stożkowe (obiekt w</i>	<i>Rszew</i>	<i>462/1, obręb K-12</i>	<i>Nie dotyczy</i>	<i>XIV w.</i>	<i>Obiekt zaniedbany</i>	<i>Nieużytkowany</i>

		<i>rejestrze zabytków WKZ pod nr A/004- VI-56/210)</i>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU



Zdj. Ogrodzenie cmentarza przy ul. Łaskiej

Znaczną grupę dziedzictwa kulturowego obejmują stanowiska archeologiczne. Są one rozmieszczone przede wszystkim wzdłuż doliny Neru. W Archeologicznym Zapisie Powierzchni wykazano znaczne obszary podlegające ewidencji archeologicznej wzdłuż brzegów rzeki Ner i Jasieniec i wymagające badań wykopaliskowych. Dolina Neru bogata jest (także i poza miastem) w tego rodzaju stanowiska i powinna być objęta szczegółowymi badaniami. *Wykaz stanowisk archeologicznych zaprezentowano w poniższej tabeli.*

Oznaczenie na rysunku	Nazwa stanowiska w miejscowości	Chronologia stanowiska ¹⁰	Nr obszaru AZP
R1	Rszew stan. 1	XIII-XIV w. gródek stożkowaty – wpisany do rejestru zabytków	AZP 66-50
K1	Konstantynów Ł. stan. 1	neolit; halsztat Ci D – kultura łużycka	AZP 67-50
K2	Konstantynów Ł. stan. 2	neolit – kultura ceramiki grzebykowo – dołkowej; halsztat C i D - kultura łużycka	AZP 67-50
K3	Konstantynów Ł. stan. 3	II/III okres epoki brązu; halsztat Ci D – kultura łużycka	AZP 67-50
K5	Konstantynów Ł. stan. 5	neolit – kultura ceramiki grzebykowo – dołkowej	AZP 67-50
K6	Konstantynów Ł. stan. 6	neolit – kultura ceramiki grzebykowo – dołkowej i kultura ceramiki sznurowej	AZP 67-50
K7	Konstantynów Ł. stan. 7	halsztat – kultura grobów kloszowych; późny okres rzymski – kultura przeworska	AZP 66-50
K8	Konstantynów Ł. stan. 8	wczesne i późne średniowiecze	AZP 67-50
K9	Konstantynów Ł. stan. 9	wczesne i późne średniowiecze	AZP 67-50
K10	Konstantynów Ł. stan. 10	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; wczesne średniowiecze	AZP 67-50
K11	Konstantynów Ł. stan. 11	V okres epoki brązu/halsztat – kultura łużycka	AZP 67-50
K12	Konstantynów Ł. stan. 12	V okres epoki brązu – kultura łużycka	AZP 67-50

¹⁰ chronologia stanowiska i po myślniku powiązana z nią kultura a po średniku następny okres chronologiczny reprezentowany na tym stanowisku

K13	Konstantynów Ł. stan. 13	późne średniowiecze	AZP 67-50
K14	Konstantynów Ł. stan. 14	późne średniowiecze	AZP 66-50
K15	Konstantynów Ł. stan. 15	wczesne średniowiecze	AZP 66-50
K16	Konstantynów Ł. stan. 16	późne średniowiecze	AZP 67-50
K17	Konstantynów Ł. stan. 17	późne średniowiecze	AZP 66-50
K18	Konstantynów Ł. stan. 18	wczesna epoka brązu – krąg kultur sznurowych; epoka brązu/halsztat – kultura łużycka; laten A-B – kultura pomorska	AZP 66-50
K21	Konstantynów Ł. stan. 21	epoka brązu – kultura łużycka; nowożytność	AZP 66-50
K21	Konstantynów Ł. stan. 21	epoka kamienia wczesna epoka brązu i halsztat – kultura łużycka	AZP 67-50
K23	Konstantynów Ł. stan. 23	epoka brązu	AZP 67-50
K24	Konstantynów stan. 24	późne średniowiecze	AZP 67-50
K25	Konstantynów Ł. stan. 25		AZP 67-50
K26	Konstantynów Ł. stan. 26	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; późne średniowiecze	AZP 67-50
K27	Konstantynów Ł. stan. 27	okres wpływów rzymskich - kultura przeworska; pradzieje	AZP 67-50
K28	Konstantynów Ł. stan. 28	okres wpływów rzymskich	AZP 67-50
K29	Konstantynów Ł. stan. 29	średniowiecze	AZP 67-50
K33	Konstantynów Ł. stan. 33	epoka kamienna/epoka brązu – pradzieje; epoka brązu – kultura łużycka; XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K34	Konstantynów Ł. stan. 34	epoka brązu – kultura łużycka; nowożytność	AZP 66-50
K35	Konstantynów Ł. stan. 35	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K36	Konstantynów Ł. stan. 36	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K37	Konstantynów Ł. stan. 37	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K38	Konstantynów Ł. stan. 38	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K39	Konstantynów Ł. stan. 39	XVII – XIX w. – nowożytność	AZP 66-50
K40	Konstantynów Ł. stan. 40	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K41	Konstantynów Ł. stan. 41	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K42	Konstantynów Ł. stan. 42	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K43	Konstantynów Ł. stan. 43	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska	AZP 66-50
K44	Konstantynów Ł. stan. 44	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; XVII – XVIII w. - nowożytność	AZP 66-50
K45	Konstantynów Ł. stan. 45	halsztat – kultura łużycka; XVII – XVIII w. - nowożytność	AZP 66-50
K46	Konstantynów Ł. stan. 46	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K47	Konstantynów Ł. stan. 47	halsztat – kultura łużycka; XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K48	Konstantynów Ł. stan. 48	halsztat – kultura łużycka	AZP 66-50
K49	Konstantynów Ł. stan. 49	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K50	Konstantynów Ł. stan. 50	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska	AZP 66-50
K51	Konstantynów Ł. stan. 51	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50
K51	Konstantynów Ł. stan. 52	XVII – XIX w. - nowożytność	AZP 66-50

Ż1 [▲]	Żabiczki stan. 1	późny okres wpływów rzymskich; kultura przeworska	AZP 66-50
Ż2 [▲]	Żabiczki stan. 2	epoka brązu – kultura łużycka	AZP 66-50
I1 [▲]	Ignacew stan.1	neolit, V epoka brązu – kultura łużycka	AZP 66-50
I2	Ignacew stan. 2	okres wpływów rzymskich – kultura przeworska; wczesne i późne średniowiecze	AZP 66-50
I3 [▲]	Ignacew stan. 3	V okres epoki brązu – kultura łużycka	AZP 66-50
B1	Behcice stan.1	IV epoka brązu, halsztat Ci D; kultura łużycka	AZP 66-50
B2	Behcice stan. 2	wczesne i późne średniowiecze	AZP 66-50
B4	Behcice stan. 4	wczesne i późne średniowiecze	AZP 66-50
B5	Behcice stan.5	wczesne i późne średniowiecze	AZP 66-50
B7	Behcice stan.7	epoka brązu – kultura łużycka	AZP 66-50
M1 [▲]	Miostawice stan. 1	halsztat C – kultura łużycka; okres wpływów rzymskich – kultura przeworska	AZP 66-50

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje pojęcie dóbr kultury współczesnej. Są to „niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.”¹¹

Dla potrzeb Studium dokonano próby zdefiniowania potencjalnego gminnego zasobu dóbr kultury współczesnej. Przyjęto, jako wymóg dla włączenia obiektu lub zespołu obiektów do zbioru dóbr kultury współczesnej spełnianie przez niego następujących kryteriów:

- 1) nowatorstwo w zakresie rozwiązań architektonicznych, urbanistycznych i technicznych,
- 2) tworzenie wartości przestrzennej samodzielnie lub poprzez współistnienie z innymi obiektami lub tworzenie warunków dla dalszego wartościowego rozwoju miejsca lokalizacji,
- 3) budowanie „tradycji miejsca” – funkcjonowanie jako obiekt szczególny, rozpoznawalny, dostrzegany przez społeczeństwo,
- 4) wartość służąca budowaniu korzystnego wizerunku miasta, dbającego o zabytki i środowisko,
- 5) wartość artystyczna lub historyczna,
- 6) uznanie – wyróżnienia, nagrody.

Miasto Konstantynów Łódzki nie posiada na swoim terenie obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

Na terenie miasta nie występują także obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, o których mowa w art. 2. Ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.¹²

▲ stanowiska archiwalne o niepotwierdzonej lokalizacji

¹¹ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647)).

¹² Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.

W celu promocji krajobrazu kulturowego, na który dla miasta Konstantinów Łódzki składają się przede wszystkim obiekty poprzemysłowe, będące świadectwem wielokulturowej historii miasta, a także malownicze doliny rzek, wytrasowane zostały 3 szlaki, zaś dalsze 2 wymagają szczegółowego opracowania:

Szlaki istniejące:

1. *Łódzki Szlak Konny* – został utworzony w ramach projektu „Turystyka w siodle – infrastruktura innowacyjnego i unikatowego produktu turystycznego”. Jego całkowita długość przekracza 2000 km, co czyni go najdłuższym szlakiem konnym w Europie. Pozwala zapoznać się z najbardziej wartościowymi krajobrazami całego województwa łódzkiego. Szlak konny zlokalizowany jest południkowo w zachodniej części gminy Konstantinów, co pozwala turystom zapoznać się z malowniczą Doliną Neru oraz kompleksem leśnym „Żabiczki”,
2. *Rowerowy Szlak Gorących Źródeł* – oznaczony kolorem niebieskim. Jego całkowita długość wynosi 190 km. Został wytrasowany w formie pętli obejmującej Aleksandrów Łódzki, Dalików, Poddebice, Uniejów, Siedlątków, Pęczniew, Zadzim, Konstantinów Łódzki oraz Łódź. Szlak prowadzi przez okolice wartościowe pod względem historycznym oraz przyrodniczym. Swoją nazwę zawdzięcza gorącym źródłom zlokalizowanym w Uniejowie. Szlak przebiega przez centrum miasta, obejmując swoim zasięgiem najcenniejsze zabytki Konstantinowa,
3. *Pieszny Szlak Okrężny Wokół Łodzi (czerwony)* – jest on głównym pieszym szlakiem turystycznym aglomeracji łódzkiej, o charakterze ogólnokrajowym. Ma charakter pętli o długości 175 km. Bierze swój początek oraz kończy się w Łodzi. Na terenie miasta Konstantinów Łódzki przebiega fragmentem przez jego północne rubieże.

Przebieg w/w szlaków przez teren miasta został zobrazowany graficznie na planszy Uwarunkowania rozwoju.

Natomiast wśród szlaków projektowanych należy wymienić dwa szlaki samochodowe:

1. *Szlak Wielu Kultur* – szlak tematyczny promujący wielokulturowość regionu. Nie został wytrasowany,
2. *Szlak Perły Architektury Ziemi Łódzkiej* – kolejny szlak tematyczny, którego zadaniem jest zapoznanie z najbardziej wartościowymi przykładami architektury w województwie. Również nie został jeszcze wytrasowany.

Dwa projektowane szlaki są propozycjami zawartymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego. Są one na etapie projektowym oraz wymagają uszczegółowienia.

Wnioski z uwarunkowań kulturowych:

- Obiekty architektoniczne o walorach historycznych Konstantinowa Łódzkiego są przede wszystkim elementem decydującym o tożsamości miasta, czyli o genezie jego powstania,
- Należy zachować układ urbanistyczny dwóch placów (Placu Wolności i Placu Kościuszki) z łączącą ich osią tj. ul. Jana Pawła II,
- Należy przeprowadzić rewaloryzację zieleńców zlokalizowanych na Placu Wolności i Placu Kościuszki,
- Dla zachowania charakteru miasta konieczne jest zachowanie istniejących obiektów o walorach historycznych, a przy nowych realizacjach lub przebudowach zachowanie

gabarytów zabudowy tworzącej pierzeje placów: Kościuszki i Wolności oraz ulic: Jana Pawła II, Łaskiej, Łódzkiej i *Zgierskiej* (w granicach śródmieścia) i 1-go Maja,

- Dla zachowania tożsamości miasta należy utrzymać charakter elewacji obiektów przemysłowych stanowiących obiekty historyczne, położonych przy ul. Łódzkiej, Placu Wolności i ul. Łaskiej,
- Należy ograniczyć procesy inwestycyjne w dolinach rzek Ner, Jasieniec i Łódki ze względu na stanowiska archeologiczne zinwentaryzowane na ich obszarze,
- Należy wykluczyć z zainwestowania kubaturowego rejon stanowiska archeologicznego Rszew, które zostało wpisane do rejestru zabytków.

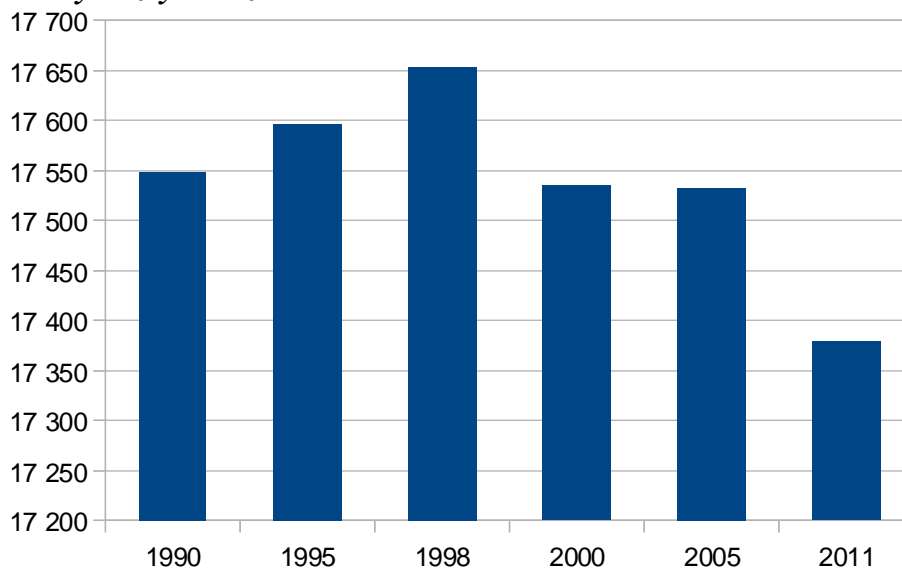
WYŁOŻENIE DO WGLĄDU

III.3 Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

III.3.1 Zjawiska demograficzne

W latach 1990-2011 liczba mieszkańców Konstaktynowa Łódzkiego była w miarę stabilna, w 1990 r. wynosiła 17 548 osób, 1995 r. – 17 596, 1998 r. – 17 654 osoby, 2000 r. – 17 535 osób, 2005 r. – 17 532 osoby a w marcu 2011 r – 17379 osoby.

Wykres – Zmiany liczby mieszkańców w latach 1990-2011



Największa liczba osób zamieszkuje obszar zabudowy wielorodzinnej typu osiedlowego w rejonie ulic Piłsudskiego – Narutowicza – Daszyńskiego – Sadowa – Zgierska – Łódzka. Kolejne pod względem liczby mieszkańców są rejony miasta położone wzdłuż drogi wojewódzkiej 710 tj. rejon ulic Łódzkiej, Jana Pawła II i Lutomierskiej oraz drogi krajowej 71 w kierunku południowym tj. rejon ulicy Łaskiej i Zgierskiej.

Gęstość zaludnienia w obrębie miasta wynosi obecnie 652 osób/km².

W latach 1995-2005 zwiększył się stopniowo udział kobiet w lokalnej społeczności. W 1995 r. kobiety stanowiły 52,5% populacji, a w 2011 r. już 53,6%.

W latach 1995-2011 lokalna społeczność odczuła także ogólnoeuropejskie zjawisko starzenia się społeczeństwa, co wyrażane jest zmniejszającym się udziałem osób w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców (1995r.-24%, 2011 r. – 16,5%) oraz zwiększeniem udziału osób w wieku produkcyjnym (1995 r. – 61,2%, 2011 r. – 61,6%) i poprodukcyjnym (1995 r. – 14,8%, 2011r. – 21,9%).

Jednocześnie w latach 2005- 2011 utrzymywał się ujemny przyrost naturalny (liczba urodzeń żywych jest mniejsza od liczby zgonów) oraz równoważące go dodatnie saldo migracji (+78 osób w 1995 r., +42 osoby w 2005 r., + 34 *osoby w 2010 r. + 37*). Dodatkowo saldo migracji oznacza, że Konstaktynow Łódzki jest miejscem atrakcyjnym do zamieszkania.

III.3.2 Bezrobocie

Stopa bezrobocia to jeden z podstawowych wskaźników stosowanych w analizie zjawiska

bezrobocia. Stopa bezrobocia jest ukazywaną w procentach relacją pomiędzy liczbą zarejestrowanych w powiatowych urzędach pracy bezrobotnych a liczbą osób czynnych zawodowo (tj. zdolnych w prawnie określonych warunkach do podjęcia pracy). Ta ostatnia grupa obejmuje wszystkich zdolnych do pracy w wieku od 15 do 65 (kobiety do 60) roku życia – to znaczy także bezrobotnych.

Stopa bezrobocia liczona dla powiatu pabianickiego wyniosła w 2010 r. 15,8%, a w listopadzie 2011 r. 15,6% i utrzymuje się od kilku lat na podobnym poziomie.

Liczba bezrobotnych w Konstancynie Łódzkim w ostatnich latach wzrosła i wynosiła w 2009 r. – 914 osób, w 2010 r. – 1093 osoby, a w październiku 2011 r. – 1152 osoby.

III.3.3 Infrastruktura społeczna

Obiekty infrastruktury społecznej to usługi zdrowia (przychodnie, kliniki, szpitale), usługi oświaty (przedszkola i szkoły), usługi bezpieczeństwa publicznego (policja, wojsko, straż pożarna, straż miejska), usługi pomocy społecznej (ośrodki pomocy, domy opieki), usługi kultury (ośrodki kultury, biblioteki, kina, teatry, galerie, muzea) oraz usługi sportu i rekreacji.

Na terenie miasta występuje wyraźna koncentracja obiektów infrastruktury społecznej w rejonie historycznego centrum miasta tj. [pomiędzy Placem Wolności a Placem Kościuszki](#).

III.3.4 Oświata

Na terenie Konstancyna Łódzkiego znajdują się następujące placówki przedszkolne:

- Przedszkole nr 1 [z grupą żłobkową](#), ul. Daszyńskiego 3/5
- Przedszkole nr 2 z [Oddziałami Integracyjnymi](#) i Oddziałem Specjalnym – ul. Sadowa 8.

Wszystkie placówki położone są po zachodniej stronie zabudowy wielorodzinnego osiedla. Placówki te podlegają samorządowi gminnemu. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego łącznie znajduje się w nich [11 oddziałów i 246 miejsc. W 2011 r. liczba dzieci w przedszkolach wynosiła 246.](#)

Ponadto wychowanie przedszkolne prowadzone jest przy trzech szkołach podstawowych. Według GUS znajduje się [tutaj 6 grup](#), do których w 2011 r. uczęszczało 134 dzieci.

Na terenie Konstancyna Łódzkiego działają 3 Przedszkola Niepubliczne:

- [Barwne Dzieci – ul. Jana Pawła II 41,](#)
- [Pokaż Świat – ul. Legionów 16,](#)
- [Camelot – ul. Łódzka 1,](#)
- [Magnolki – ul. Zgierska 12.](#)

Na terenie Konstancyna Łódzkiego działają następujące szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa nr 1 im. Królowej Jadwigi – ul. Łódzka 117,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Bolesława Ścibiorska – ul. Lutomska 4,
- Szkoła Podstawowa nr 5 im. I Armii Wojska Polskiego – ul. Sadowa 5/7
- Szkoła Podstawowa Specjalna w Zespole Szkół Specjalnych nr 4 im. Marii Grzegorzewskiej – ul. Zgierska 10,
- Szkoła Podstawowa Nr 6 – ul. Ignacew 9 (Zakład Poprawczy i Schronisko dla

Nieletnich).

Szkoły podstawowe podlegające samorządowi gminnemu znajdują się we wschodniej części miasta (szkoła nr 1), w centrum miasta (szkoła nr 5) i w części zachodniej (szkoła nr 2).

Szkoły podstawowe nr 1, 2 i 5 podlegają samorządowi gminnemu, szkoła specjalna - samorządowi powiatowemu, szkoła przy Zakładzie Poprawczym i Schronisku dla Nieletnich – administracji centralnej rządowej.

Według danych GUS (2010 r.) szkoły podstawowe podległe samorządowi gminnemu łącznie mają 42 oddziały, 854 uczniów i 154 absolwentów.

Szkoła podstawowa specjalna natomiast ma 4 oddziały, 45 uczniów i 10 absolwentów.

Szkoła podstawowa przy Zakładzie Poprawczym i Schronisku ma 1 oddział, 12 uczniów i 10 absolwentów.

Na terenie Konstantynowa Łódzkiego znajdują się trzy placówki edukacji gimnazjalnej:

- *Gimnazjum nr 1 - ul. Łódzka 5/7,*
- *Gimnazjum Specjalne w Zespole Szkół Specjalnym nr 4 im. Marii Grzegorzewskiej - ul. Zgierska 10,*
- *Gimnazjum Nr 2 – ul. Ignacew 9 (Zakład Poprawczy i Schronisko dla Nieletnich).*

Gimnazjum nr 1 podlega samorządowi gminnemu, gimnazjum specjalne – samorządowi powiatowemu, a Gimnazjum nr 2 administracji centralnej rządowej.

Według danych GUS (2010 r.) w gimnazjach samorządowym było 26 oddziałów, 541 uczniów i 202 absolwentów.

Szkoły ponadgimnazjalne na terenie miasta Konstantynowa Łódzkiego to:

- *Liceum Ogólnokształcące w Powiatowym Zespole Edukacyjnym im. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego Prymasa 1000-lecia, ul. Kilińskiego 75,*
- *Zawodowa Szkoła Zasadnicza w Powiatowym Zespole Edukacyjnym im. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego Prymasa 1000-lecia, ul. Kilińskiego 75,*
- *Szkoła Specjalna Przystosowana do Pracy w Zespole Szkół Specjalnym nr 4 im. Marii Grzegorzewskiej - ul. Zgierska 10*

Wszystkie ww. szkoły podlegają samorządowi powiatu pabianickiego. Łącznie ww. wymienionych liceach w 2010 r. (według GUS) było 16 oddziałów (w tym 7 oddziałów w liceum dla dorosłych), 229 uczniów (w tym 97 uczniów w liceum dla dorosłych) .

Na terenie miasta znajduje się także Zasadnicza Szkoła Zawodowa przy ul. Ignacew 9.

Ponadto, przy Szkole Podstawowej nr 2 działa niepubliczne Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych.



Zdj. Powiatowy Zespół Edukacyjny

III.3.5 Ochrona zdrowia i opieka społeczna.

Publiczna przychodnia - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Konstancyńowie Łódzkim jest zlokalizowana przy ul. Sadowej 10. Znajdują się tutaj poradnie: chirurgiczna, urologiczna, ginekologiczna i położnicza, okulistyczna, rehabilitacyjna, stomatologiczna, neurologiczna, otolaryngologiczna, medycyny pracy.

Niepubliczne placówki opieki zdrowotnej na terenie Konstancyńowa Łódzkiego to:

- NZOZ S.I Zgoda, ul. 8-go Marca 1,
- CENTRUM MEDYCZNE, ul. Sucharskiego 1/3,
- Kodent, ul. Zgierska 32,
- Eskulap – Poradnia Zdrowia Rodzinnego, ul. Kopernika 23,
- REMEDIUM, Pl. Kościuszki 10 i ul. Jana Pawła II 45,
- OLMED – ul. Piłsudskiego 1
- MEDIKUS – DENT „Samo Zdrowie” – ul. Kopernika 2,
- KA-DENT – ul. Sucharskiego 3,
- Stomatologia NZOZ – Tomaszewski – ul. Zgierska 37 a,

Dom Pomocy Społecznej w Konstancyńowie Łódzkim, ul. Bechłce 3 obejmuje teren dawnego założenia folwarczno-dworsko-parkowego, gdzie znajduje się 143 miejsc dla osób potrzebujących opieki. Dom podlega samorządowi powiatu pabianickiego.

W mieście znajduje się Specjalistyczny Zakład Opieki Zdrowotnej FEL-MED. Sp. z o. o. ul. Lutomska 26/30.

Na terenie miasta w zakresie pomocy społecznej działają także:

- Dom Dziennego Pobytu, ul. Słowackiego 11/13,
- Konstancyńowskie Centrum Pomocy Rodzinie, ul. Słowackiego 11/13,
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. Słowackiego 11/13,



Zdj. Niepubliczna placówka opieki zdrowotnej Eskulap

III.3.6 Kultura

Na terenie miasta działają następujące placówki kulturalne:

- Miejski Ośrodek Kultury, Łódzka 28, w tym Galeria c.d.n.,
- Miejska Biblioteka Publiczna, Plac Kościuszki 10.

Miejski Ośrodek Kultury w Konstancyńowie Łódzkim od 1982r. jest koordynatorem działalności kulturalnej na terenie miasta. Prowadzi działalność w trzech obiektach: Miejski

Ośrodek Kultury, ul. Łódzka 28, Galeria „Ogród Sztuki”, ul. Jana Pawła II 9, Konstantynowskie Stowarzyszenie Śpiewaczo-Muzyczne im. F.Chopina, ul. Zgierska 14.

Poprzez swoją działalność skupia wokół siebie ludzi uzdolnionych artystycznie, którzy tworzą zespoły artystyczne. Tak liczne środowiska artystyczne w Konstantynowie generują klimat kultury w mieście. Przy udziale władz miasta, sponsorów, wiernej publiczności i zaangażowanych pracowników powstają nowe, śmiałe projekty. Powiększa się grono osób otwierających kolejne furtki w kraju i w Europie. Tworząc nowe formy przekazu MOK nie zapomina o obrzędach i tradycjach polskich. Głównym założeniem pracy artystycznej jest edukacja dzieci, młodzieży oraz dorosłych mieszkańców miasta we wszystkich dziedzinach sztuki, tworząc warunki do ich rozwoju. Od początku istnienia wspiera działania Amatorskiego Ruchu Artystycznego we wszystkich dziedzinach sztuki. Rocznie w stałych formach zajęć bierze udział ok. 300 osób, w tym ok. 200 dzieci i młodzieży. Miejski Ośrodek Kultury swoją ofertę kieruje do wszystkich grup wiekowych, tak więc uczestnikami zajęć są 4 letnie dzieci i 80-latkowie.

MUZYKA: *Miejska Orkiestra Dęta, Kapela Podwórkowa „Konstantynowiaczy”, Ludowy Zespół Śpiewaczy „Niesięcin”, warsztaty gitarowe, nauka gry na perkusji i instrumentach klawiszowych.*

TANIEC: *zespoły hip-hop i break Dance (Dynamic Beat, S’Crew), Młodzieżowy Ludowy Zespół „Niesięcin”*

TEATR i FILM: *Scena Teatralna „ZAJEZDZIA 43”, Kabaret Emerytów „KRAM”, Przegląd Przedszkolnych i Szkolnych Przedstawień Teatralnych, Filmowy Ogród Sztuki, Noce filmowe, Plenerowe „Kino pod gwiazdami”, eskapady artystyczne, koncerty i spotkania z gwiazdami*

PLASTYKA I WYSTAWNICTWO

W Galerii „Ogród Sztuki” organizowane są cykliczne pokonkursowe wystawy plastyczne i fotograficzne, happeningi, Otwarty Plener Malarski Artystów Województwa Łódzkiego „Pejzaż malowany ziemi łódzkiej”, Ogólnopolski Konkurs Fotograficzny „Polskie Ogrody”, wystawy profesjonalnych artystów malarzy, to grafów, grafików. Odbývają się cotygodniowe warsztaty dla dzieci i młodzieży „Format A4”. Uczestnicy to laureaci i finaliści w konkursach międzynarodowych, ogólnopolskich i wojewódzkich oraz warsztaty ceramiki artystycznej i użytkowej.

IMPREZY CYKLICZNE: *Przegląd Przedszkolnych i Szkolnych Przedstawień Teatralnych, Dni Konstantynowa, Dożynki, koncerty w ramach Alternatywnej Sceny Młodych, Noc Świętojańska, instalacje świąteczne, Feriada, wakacje letnie, konferencje w ramach PFKS*

Miejska Biblioteka Publiczna posiada bibliotekę dla dzieci i bibliotekę dla dorosłych, księgozbiór podręczny i bezpłatny internet.

III.3.7 Bezpieczeństwo publiczne

Na terenie Konstantynowa Łódzkiego znajduje się Komenda Policji, ul. Zgierska 4. Miasto powołało Straż Miejską, która ma swoją siedzibę w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. Zgierska 2.

Bezpieczeństwem publicznym w zakresie ochrony przeciwpożarowej zajmuje się także ochotnicza straż pożarna. Straż ma formę prawną stowarzyszenia, czyli organizacji pozarządowej. Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Konstantynowie Łódzkim znajdują się przy ulicach:

- Dąbrowa 10,
- Łódzka 127,

- Plac Wolności 35/37,
- Niesięcin 3.

III.3.8 Usługi sportu i rekreacji

Na terenie miasta działają następujące placówki zajmujące się kulturą fizyczną:

- *Centrum Sportu i Rekreacji, Ośrodek „Nad Stawami”, ul. Łaska 64/66 (kapielisko odkryte, plaża, wypożyczalnia sprzętu sportowego, boiska sportowe, punkt gastronomiczny, usługi noclegowe, parking),*
- *Centrum Sportu i Rekreacji, Pływalnia Miejska, ul. Kilińskiego 75,*

Bazę sportowo-rekreacyjną na terenie Konstantinowa Łódzkiego stanowią:

- *hala sportowa o wymiarach 60 m x 26 m z widownią na 500 miejsc,*
- *hala sportowa Miejsko - Szkolna przy ul. Sadowej,*
- *stadion sportowy ze sztuczną nawierzchnią i widownią na 500 miejsc,*
- *zespół boisk „Orlik” – ul. Zgierska 21/25,*
- *zespół boisk „Orlik” przy Szkole Podstawowej Nr 5 – ul. Sadowa,*
- *zespół boisk przy Spółdzielni Mieszkaniowej- ul. Zgierska 21/25,*
- *kryta pływalnia o wym. 25 m x 12,5 m z sauną fińską i jacuzzi,*
- *sztuczny zbiornik wodny z wypożyczalnią sprzętu sportowego na terenie „Ośrodka nad Stawem” wraz z plażą, kąpieliskiem strzeżonym i terenami zielonymi do celów rekreacyjnych.*

Na terenie miasta w zakresie sportu działają Stowarzyszenia:

- *Konstantynowski Klub Sportowy „Włókniarz” – piłka nożna, piłka ręczna i podnoszenie ciężarów,*
- *Konstantynowski Klub Sportowy „Piątka” – sekcja pływacka,*
- *Konstantynowski Klub Sportowy „Lider” – piłka siatkowa dziewcząt.*



Zdj. Ośrodek "Nad Stawami"



Zdj. Pływalnia Miejska

Wnioski z uwarunkowań społecznych:

- Na terenie Konstantinowa Łódzkiego większość usług publicznych jest skupiona w rejonie historycznego centrum miasta tj. dwóch placów: Kościuszki i Wolności,
- Przy obecnej liczbie mieszkańców wielkość i rozlokowanie obiektów wydaje się zaspakajać potrzeby mieszkańców,
- Przy dalszym rozwoju zabudowy mieszkaniowej poza obszarami historycznego centrum konieczna jest rezerwacja terenu pod rozwój usług społecznych stopnia podstawowego tj. przychodni zdrowia, przedszkoli, szkół podstawowych, komend policji itp.

III.4 Uwarunkowania gospodarcze

Na terenie Konstancyna Łódzkiego działa obecnie (GUS, 2010 r.) 1706 podmiotów gospodarczych, w tym 74 podmiotów tworzy sektor publiczny, a 1632 podmiotów – sektor prywatny. W latach 1995-2011 nastąpił znaczny wzrost liczby podmiotów w sektorze publicznym (1995r.-26, 2011 r. – 74 podmiotów) oraz w sektorze prywatnym (1995r. – 1215, 2010 r. – 1632 podmiotów). Zmiany w sektorze publicznym są związane przede wszystkim ze zmianami systemu prawnego i gospodarczego w kraju i w większości gmin są one podobne. W sektorze prywatnym należy zaznaczyć zmniejszenie tempa przyrostu liczby podmiotów gospodarczych w latach 2000-2010, co może świadczyć o stabilizacji podmiotów na terenie miasta.

Podmioty gospodarcze w statystyce publicznej są podzielone na sekcje PKD (łącznie liczba sekcji- 17). Na terenie Konstancyna Łódzkiego w latach 1995-2010 nie było podmiotów zarejestrowanych w sekcji P- *Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników*, w sekcji Q- *Organizacje i zespoły eksterytorialne* i w sekcji C – *Górnictwo i kopalnictwo*. Pojedyncze podmioty były zarejestrowane w sekcji B- *Rybołówstwo i rybactwo* i w sekcji E- *Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, wodę*.

Największa liczba podmiotów gospodarczych była w 2010 r. zarejestrowana w sekcjach:

- G - Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów mechanicznych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego – 473 podmiotów,
- K - Obsługa nieruchomości, wynajem, nauka i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej – 47,
- F- Budownictwo – 171.

Tabela Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze regon w latach 1995-2010 wg sekcji PKD

	J. m.	1995	2000	2004	2005	2006	2010
Ogółem							
ogółem	jed.gosp.	1 241	1 501	1 743	1 766	1 758	1706
sektor publiczny	jed.gosp.	26	32	90	92	91	74
sektor prywatny	jed.gosp.	1 215	1 469	1 653	1 674	1 667	1632
w sekcji A Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo							
ogółem	jed.gosp.	21	19	29	28	30	30
sektor publiczny	jed.gosp.	2	1	0	0	0	0
sektor prywatny	jed.gosp.	19	18	29	28	30	30
w sekcji B Rybołówstwo i rybactwo							
ogółem	jed.gosp.	0	0	1	1	0	2
sektor publiczny	jed.gosp.	0	0	0	0	0	0
sektor prywatny	jed.gosp.	0	0	1	1	0	2
w sekcji D Przetwórstwo przemysłowe							
ogółem	jed.gosp.	412	380	346	349	345	
sektor publiczny	jed.gosp.	2	1	0	0	0	
sektor prywatny	jed.gosp.	410	379	346	349	345	
w sekcji E Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, wodę							
ogółem	jed.gosp.	0	0	1	1	1	1
sektor publiczny	jed.gosp.	0	0	1	1	1	1
sektor prywatny	jed.gosp.	0	0	0	0	0	0
w sekcji F Budownictwo							
ogółem	jed.gosp.	105	146	156	161	157	171

sektor publiczny	jed.gosp.	4	3	2	2	1	
sektor prywatny	jed.gosp.	101	143	154	159	156	
w sekcji G Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów mechanicznych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego							
ogółem	jed.gosp.	470	554	617	613	593	474
sektor publiczny	jed.gosp.	0	0	0	0	0	0
sektor prywatny	jed.gosp.	470	554	617	613	593	473
w sekcji H Hotele i restauracje							
ogółem	jed.gosp.	14	36	43	45	49	
sektor publiczny	jed.gosp.	0	0	0	0	0	
sektor prywatny	jed.gosp.	14	36	43	45	49	
w sekcji I Transport, gospodarka magazynowa i łączność							
ogółem	jed.gosp.	53	66	81	86	83	
sektor publiczny	jed.gosp.	0	0	0	0	0	
sektor prywatny	jed.gosp.	53	66	81	86	83	
w sekcji J Pośrednictwo finansowe							
ogółem	jed.gosp.	14	42	48	49	53	
sektor publiczny	jed.gosp.	0	0	0	0	0	
sektor prywatny	jed.gosp.	14	42	48	49	53	
w sekcji K Obsługa nieruchomości, wynajem, nauka i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej							
ogółem	jed.gosp.	84	106	244	255	267	
sektor publiczny	jed.gosp.	1	0	62	63	63	
sektor prywatny	jed.gosp.	83	106	182	192	204	
w sekcji L Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe ubezpieczenie społeczne i powszechne ubezpieczenie zdrowotne							
ogółem	jed.gosp.	1	9	8	8	8	
sektor publiczny	jed.gosp.	1	5	3	3	3	
sektor prywatny	jed.gosp.	0	4	5	5	5	
w sekcji M Edukacja							
ogółem	jed.gosp.	8	19	26	30	29	
sektor publiczny	jed.gosp.	6	8	12	13	14	
sektor prywatny	jed.gosp.	2	11	14	17	15	
w sekcji N Ochrona zdrowia i opieka społeczna							
ogółem	jed.gosp.	14	52	53	52	55	
sektor publiczny	jed.gosp.	7	9	7	7	6	
sektor prywatny	jed.gosp.	7	43	46	45	49	
w sekcji O Pozostała działalność usługowa komunalna, społeczna i indywidualna							
ogółem	jed.gosp.	44	70	90	88	88	
sektor publiczny	jed.gosp.	3	3	3	3	3	
sektor prywatny	jed.gosp.	41	67	87	85	85	

Do największych podmiotów gospodarczych w Konstantynowie Łódzkim należą:

- Spółdzielnia Inwalidów „ZGODA”, ul. 8-go Marca 1,
- Swedwood Poland Ltd., ul. Niesięcin 7,
- Biliński, ul. Mickiewicza,
- Jan Cieplucha, Gospodarstwo Szkółkarskie, ul. Górna 50,
- NCC Kral, ul. Kościelna 15A,
- FLIN Group Polska, ul. Kościelna,

- MIR-BUD, ul. Kościelna,
- SCHARG, ul. Kościelna,
- Clear Edge, ul. Kościelna,
- Rex-Bud, ul. Kościelna,
- EL-PUK, ul. Kościelna,
- P.P.H.U. „ALCON”, ul. Kościelna,
- PAKO-BUD, ul. Kręta 6,
- BUD-Masz, ul. Bechcice,
- Fach-Bud, ul. Srebrzyńska 9,
- MAKALU, ul. Zgierska 45.

III.4.1 Rolnictwo

Znaczny udział powierzchni użytków rolnych w całkowitej powierzchni miasta (70%) powoduje konieczność określenia kondycji tej branży. Analizę tego sektora gospodarki przeprowadzono na podstawie danych z ostatniego Spisu rolnego, który został przeprowadzony w 2010 r.. Według Powszechnego Spisu Rolnego na terenie miasta Konstaktynowa Łódzkiego jest 290 gospodarstw rolnych, w tym 286 indywidualnych gospodarstw. Około 68% gospodarstw indywidualnych stanowiły gospodarstwa dysponujące powierzchnią powyżej 1 ha.

W tabeli poniżej przedstawiono liczbę gospodarstw według powierzchni.

Grupy gospodarstw według powierzchni	Liczba gospodarstw	Łączna powierzchnia w ha
ogółem	290	1392 ha
do 1 ha włącznie	93	
powyżej 1 ha razem	197	
od 1 do 5 ha	140	
od 1 do 10 ha	175	
od 1 do 15 ha	183	
od 5 do 10 ha	35	
od 5 do 15 ha	43	
od 10 do 15 ha	8	
5 ha i więcej	57	
10 ha i więcej	22	
15 ha i więcej	14	

Uwaga: Spis wykonywany jest według siedziby gospodarstwa, co oznacza, że rolnicy z terenu Konstaktynowa Łódzkiego mogą mieć pola poza granicami miasta.

Ostatni spis rolny był w 2010 r. niestety brak dostępnych szczegółowych danych. Dane przedstawione poniżej dotyczą poprzedniego spisu rolnego w 2002 r. i jedynie 253 gospodarstwa prowadziły produkcję roślinną. Zasiwy objęły 838,85 ha, z czego najwięcej powierzchni przeznaczono pod zasiwy zbóż.

ogółem	ha	838,85
pszenica ozi ma	ha	74,40
pszenica jara	ha	81,66
żyto	ha	116,60
jęczmień ozi my	ha	9,52
jęczmień jary	ha	134,30
owies	ha	16,63
pszenżyto ozi me	ha	86,53
pszenżyto jare	ha	7,80

mieszanki zbożowe ozi me	ha	6,54
mieszanki zbożowe jare	ha	126,08
gryka, proso i inne zbożowe	ha	1,12
kukurydza na ziarno	ha	5,00
kukurydza na zielonkę	ha	21,02
strączkowe jadalne	ha	0,86
ziemniaki	ha	35,35
buraki cukrowe	ha	0,50
rzepak ozi my	ha	32,08
rzepak jary	ha	0
okopowe pastewne	ha	0,70
warzywa gruntowe	ha	36,71
truskawki	ha	2,71

557 gospodarstw rolnych nie utrzymywało żadnych zwierząt. Pogłowie zwierząt na terenie Konstakynowa Łódzkiego w 2002 r. wynosiło:

- bydło – 293 szt.,
- krowy – 142 szt.,
- trzoda chlewna - 1 400 szt.,
- trzoda chlewna lochy - 147szt.,
- konie – 54 szt.,
- kury - 34 381 szt.,
- kury nioski - 33 929 szt.,
- kozy- 11szt.

Powierzchnia poszczególnych budynków gospodarczych i jej wykorzystanie przedstawiono w tabeli poniżej:

Powierzchnia budynków gospodarczych [m ²]		Udział powierzchni wykorzystywanej w działalności rolniczej	Udział powierzchni wykorzystywanej w działalności pozarolniczej
ogółem	76 022	71,8%	13,8%
obory	8 374	57,7%	3,2%
chlewnie	3 530	89,1%	0,0%
kurniki	19 614	99,4%	0,3%
stodoły	15 527	73,5%	4,9%
wiaty	2 518	72,4%	20,5%
garaże	5 387	44,8%	48,0%
budynki wielofunkcyjne	12 652	65,9%	22,6%
inne pomieszczenia	8 420	36,8%	41,2%

Podsumowując należy podkreślić, że działalność rolnicza przez większość gospodarstw rolnych na terenie miasta Konstakynowa Łódzkiego została zaniechana, a w szczególnych wypadkach, nie została nigdy podjęta. W 271 gospodarstwach rolnych nie prowadzi się żadnej działalności gospodarczej i w 66 gospodarstwach prowadzi się jedynie działalność gospodarczą nie związaną z rolnictwem. W jedynie 209 gospodarstwach prowadzono w 2002 r. działalność rolniczą, a w dalszych 77 działalność rolniczą łączono z inną działalnością gospodarczą.

Według Spisu jedynie 37 gospodarstw domowych utrzymywało się wyłącznie z działalności rolniczej, a w przypadku dalszych 6 gospodarstwach działalność rolnicza była głównym dochodem, ale część budżetu domowego pochodziła z pracy najemnej.

W trakcie inwentaryzacji stwierdzono uprawy ogrodnicze w szklarniach, tunelach i na polach oraz lokalizację wysoko wyspecjalizowanych gospodarstw ogrodniczych – szkółek roślin ozdobnych, które zajmowały znaczne obszary w rejonie ulicy Górnej i w rejonie ul. Dąbrowa.

III.4.2 Turystyka

Na terenie Konstancynowa Łódzkiego bazę noclegową tworzą:

- „Ośrodek nad Stawem”, ul. Łaska 64/66, który dysponuje domkami turystycznymi, gdzie ogólna liczba miejsc noclegowych wynosi – 40, w tym 25 całorocznych. W 2010 r. łącznie udzielono 3878 noclegów. Obłożenie Ośrodka wyniosło więc ok. 36%;
- *„Nad Łódką” ul. Łaska 7, gdzie oferuje się 10 trzyosobowych pokoi,*
- *Hotel „Kacperski” ul. Łódzka oferuje 43 pokoje z 84 miejscami noclegowymi, z własną restauracją i trzema salami konferencyjnymi,*
- *Hotel „Leszczyński” ul. Ignacew 9 oferuje 22 pokoje z miejscami noclegowymi, restauracją i salą bankietową,*
- *„Konstancja” Hotel i Restauracja ul. Niesięcin 28 oferuje 16 pokoi z 31 miejscami noclegowymi,*
- *Hotel „Silver” ul. Łódzka 126 oferuje 22 pokoje z 43 miejscami noclegowymi.*

Wnioski z uwarunkowań gospodarczych:

- Z analizy zmian liczby podmiotów zarejestrowanych na terenie Konstancynowa Łódzkiego wynika, że w ostatnich sześciu latach spada liczba podmiotów zajmujących się przetwórstwem przemysłowym, a zwiększa się liczba podmiotów zajmujących się handlem, w tym handlem hurtowym oraz transportem, gospodarką magazynową i łącznością,
- W ostatnich latach znacznie zwiększyła się także liczba podmiotów w sektorze budownictwa,
- Lokalizacja Konstancynowa Łódzkiego w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym, powoduje, że jego obszar jest atrakcyjny dla prowadzenia działalności magazynowo-składowej, handlowej, budowlanej i transportowej, w związku z tym należy zarezerwować tereny pod dalszy rozwój funkcji produkcyjno-magazynowej i usługowej. Cechą tych terenów powinna być dobra dostępność komunikacyjna,
- W Konstancynowie Łódzkim jest niska specjalizacja produkcji rolniczej i w związku z tym należy zachować część terenów rolnych jako bazę obszarową dla tej gałęzi gospodarki,
- W następstwie budowy zbiornika na rzece Ner zwiększy się zapotrzebowanie na usługi turystyki i gastronomii na terenie miasta,
- Zwiększenie zapotrzebowania na usługi turystyki będzie miało miejsce także w wyniku wzrostu cen usług noclegowych w Łodzi,
- Lokalizacja w rejonie dojazdów na lotnisko obsługujące ruch pasażerski w województwie łódzkim, także powinna wpłynąć na zwiększenie zapotrzebowania na usługi noclegowe i gastronomiczne.

III.5 Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

III.5.1 Struktura użytkowania terenu

Powierzchnia miasta wynosi około 27 km². Struktura użytkowania gruntów jest następująca.

Tabela Struktura użytkowania gruntów na terenie Konstantinowa Łódzkiego latami 1990-2010

Rok	Użytki rolne w ha					Lasy i grunty leśne w ha	Pozostałe grunty w ha
	razem	w tym	sadu	łąki	pastwiska		
		grunty orne					
1990	1778	1398	25	269	66	285	624
1995	1846	1413	18	276	139	293	548
1998	1648	1208	31	268	141	296	743
2000	1826	1390	33	301	102	298	601
2005	1909	1380	27	300	99	303	616
2006	1900	1376	27	300	99	285	638
2010	1881	1350	26	301	99	291	843

Pomimo, że miasto ma charakter przemysłowy znaczna część jego powierzchni to użytki rolne, a w tym łąki i pastwiska.

Intensywność zainwestowania miasta ma charakter pasmowy o przebiegu równoleżnikowym tzn. w południowej i północnej części dominują tereny otwarte: użytki rolne i lasy, a w części środkowej tereny zurbanizowane, których oś stanowi droga wojewódzka nr 710. W środkowym paśmie wyraźnie wyróżnia się obszar zainwestowania miejskiego w historycznych granicach.

Lasy położone są po północno-zachodniej i południowej stronie miasta. Las w rejonie Żabiczek to jeden zwarty kompleks o powierzchni ok. 200 ha. Lasy w południowej części to szereg mniejszych kompleksów leśnych o powierzchni od 1 do 25 ha w rejonie: Behcic (2 kompleksy o łącznej powierzchni 5,3 ha), Józefowa (7 kompleksów o powierzchni od 1 ha do 10 ha, o łącznej powierzchni 36 ha) i Nowego Józefowa (2 kompleksy o łącznej powierzchni ok. 30 ha). Wszystkie lasy w mieście, za wyjątkiem lasów w bezpośrednim sąsiedztwie oczyszczalni ścieków, stanowią stały przedmiot aneksji ze strony zabudowy lotniskowo-jednorodzinnej. Jest to obszar traktowany jako teren prestiżowych lokalizacji zabudowy podmiejskiej, dogodnie skomunikowany z centrum Łodzi i Pabianicami.

Użytki rolne dominują w północnej i południowej części miasta. W północnej części miasta, w rejonie ul. Dąbrowa, Nadrzecznej i Niesięcin oraz w rejonie zwanym Ignacew, są to grunty orne z niewielkim udziałem trwałych użytków zielonych w dolinie Jasiońca i Lubczyny. W rejonie Ignacewa znajduje się zwarty kompleks ogrodów działkowych (które stanowią także formę użytkowania rolniczego gruntu) o powierzchni około 18 ha.

W południowej części miasta, w rejonie Behcic, Józefowa i Srebrnej, dominują użytki zielone w dolinie Neru i Łódki z niewielkim udziałem gruntów ornych. Znajdują się tutaj także ogródki działkowe o powierzchni ok. 9 ha (w rejonie ul. Józefów).

W pasie północnym zabudowa ma układ ulicówek i przysiołów dawnych wsi Niesięcin, Dąbrowa, Kolonia Rszew, Rszewek. Zabudowa zagrodowa w ulicówkach jest obecnie uzupełniana przez zabudowę jednorodziną, a w rejonie drogi krajowej nr 71, przy granicy z Łodzią (ul. Niesięcin) i przy granicy z Aleksandrowem Łódzkim powstała zabudowa usługowa i produkcyjna.

Wyjątek w pasie północnym stanowi rejon miasta dawniej zwany Rszew, gdzie na bazie przedwojennego majątku ziemskiego powstało państwowe gospodarstwo rolne. W okresie powojennym zlokalizowano tutaj znaczną liczbę obiektów inwentarskich, a na południe od części produkcyjnej zabudowę wielorodzinną dla pracowników.

W sąsiedztwie Rszewa powstała kolonia zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) o zwartym układzie geometrycznym, która jest obecnie kontynuowana w kierunku południowym, wzdłuż ul. Klonowej, do drogi wojewódzkiej nr 710. Obecnie zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa) jest tutaj przekształcana w zabudowę mieszkaniową.

Na skraju zachodnim pasa północnego znajduje się rejon zwany Ignacew, gdzie wyróżniamy dwa zwarte obszary zabudowy: usług oświaty i produkcji rolnej, którym towarzyszy niewielki obszar zabudowy jednorodzinnej. W części tej zlokalizowano także teren ujęcia wód ze stacją uzdatniania wody dla Konstantinowa Łódzkiego.

Na skraju wschodnim pasa północnego znajduje się nowa zabudowa jednorodzinna z towarzyszeniem wolnostojących usług. Zabudowa stanowi kontynuację zabudowy o funkcji mieszkaniowej w granicach miasta Łodzi.

W środkowej części miasta, w rejonie historycznego centrum, występuje zabudowa zwarta o charakterze miejskim z geometrycznym układem ulic. Głównymi ulicami miasta pozostają ul. Łódzka - Jana Pawła II oraz ul. Łaska - Zgierska. Wzdłuż tych ulic występuje zabudowa wielofunkcyjna: mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa i produkcyjna.

W pasie południowym w rejonie Behcice, Koloni Behcice występuje ulicówka, a w rejonie Józefowa i Srebrnej zwarte powierzchnie zabudowy w układach geometrycznych.

III.5.2 Funkcja mieszkaniowa

W zakresie budownictwa mieszkaniowego wyróżnia się:

- zabudowa jednorodzinna, którą stanowią:
 - historyczne ciągi niskiej zabudowy przyulicznej o dużej zwartości i wysokości 1 kondygnacji ze spadzistymi, w przewadze dwuspadowymi dachami, którym towarzyszą niewielkie budynki gospodarcze. Zabudowa ta nadaje obecnie podstawowy wyraz miastu, zwarte jej zespoły znajdują się przy ulicach: Daszyńskiego, Jana Pawła II, 1-go Maja, Łaskiej, Lutomierskiej, Moniuszki, Mickiewicza, Żeromskiego, Placu Kościuszki i Placu Wolności,
 - zespoły wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej w układach ulicówek i w rejonie ul. Gdańskiej, Curie-Skłodowskiej, Dąbrowska, Północnej, Ks. Łabentowicza, Dolnej, 8-go Marca, Kwiatowej, Kaczeńcovej,
 - zespoły intensywnej zabudowy o charakterze „zwartych” osiedli o wysokości 2 kondygnacji (sporadycznie 3 kondygnacji), przeważnie z lat 70-80 XX w., zarówno wolnostojącej oraz bliźniaczej, sporadycznie szeregowej, zlokalizowane w rejonie ulic: Plac Wolności - Browarnej – Górnej - Kątnej oraz w rejonie ul. Prusa – Kolejowej – Kochanowskiego – Srebrzyńskiej - Piaskowej, Legionów, Piłsudskiego i Sucharskiego,

- zespoły zabudowy jednorodzinnej, współczesnej w rejonie ul. Rszewskiej oraz ulic:
 - Letniskowej – Klonowej – Lutomierskiej,
 - Krzywej – Lipowej – Lutomierskiej,
 - Legionów – Kilińskiego – Ułanów – Górnej,
 - Kilińskiego – Bema – Pułaskiego,
 - Bocznej – Plantowej – Przygranicznej – Owocowej,
- zabudowa rezydencjonalna o wysokości 2 kondygnacji (druga kondygnacja w dachu), na dużych działkach, zlokalizowana w rejonie Żabiczek, Józefowa, Srebrnej przy granicy z Łodzią,
- zabudowa zagrodowa, zlokalizowana w rejonach ulic: Dąbrowa, Niesięcin, Behcice, Józefów, Lutomierskiej, Łódzkiej, Polnej,
- zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa) w rejonie Żabiczek i Józefowa.



Zdj. Tradycyjna zabudowa jednorodzinna, ul. 1-go Maja



Zdj. Z



Zdj. Zabudowa jednorodzinna w rejonie Józefowa



Zdj. Zabudowa współczesna, szeregowa, ul. Legionów

- zabudowa wielorodzinna to:
 - ciągi zabudowy przyulicznej wzdłuż ulic w sąsiedztwie przedwojennych zespołów zabudowy przemysłowej, wzdłuż ulic: Zgierskiej, Łaskiej, Placu Wolności, Moniuszki, Kilińskiego, Pl. Kościuszki, Jana Pawła II, Łódzkiej, Ks. Łabentowicza, Żeromskiego,
 - powojenne zespoły zabudowy „blokowej” zrealizowane w formie osiedlowej w rejonie ul. Zgierskiej - Narutowicza – Słowackiego – Sucharskiego - Piłsudskiego,
 - współczesne zespoły zabudowy wielorodzinnej realizowane przy ul. Legionów, Kolejowej.



Zdj. Zabudowa wielorodzinna, osiedlowa



Zdj. Zabudowa wielorodzinna, współczesna, ul. Legionów

Średnio na 1 mieszkańca miasta Konstantynowa Łódzkiego przypada 26,3 m². Średnia dla powiatu pabianickiego wynosi – 26,6 m² a dla województwa 25,5 m².

Tabela Zasoby mieszkaniowe w mieście Konstantynowie Łódzkim w latach 1990-2010

<i>Rok</i>	<i>Mieszkania (sztuk)</i>	<i>Izby (sztuk)</i>
1990	5845	18619
1995	6025	19419
1998	6083	19817
2000	6186	20229
2005	6552	23406
2006	6580	23562
2007	6617	23770
2008	6648	23949
2009	6695	24230
2010	6724	24417

Przeciętna ilość izb na mieszkanie w 2010 r. wynosiła 3,63 a przeciętna ilość osób na izbę w 2010 r. wynosiła 0,71.

Wyposażenie mieszkań

- *wodociąg - 6172 mieszkań - 91,8% mieszkań na terenie miasta,*
- *łazienka - 5 605 mieszkań - 83,4 %*
- *centralne ogrzewanie - 5 292 mieszkań – 78,7 %*
- *gaz sieciowy - 4 896 mieszkań - 70,%*

Struktura procentowa mieszkań zrealizowanych w różnych okresach według danych rzeczowych Urzędu Statystycznego Łódź i Głównego Urzędu Statystycznego (stan na 1998 r. - 2005). Z ogólnej liczby 6724 mieszkań na terenie miasta w kolejnych okresach zrealizowano:

- 723 mieszkania przed 1918 rokiem - 10,7 %
- 533 mieszkań w latach 1918-1944 - 7,9 %
- 796 mieszkań w latach 1945-1970 - 11,8 %
- 1231 mieszkań w latach 1971-1978 - 18,3%
- 1586 mieszkania w latach 1979-1988 - 23,5%
- 1855 mieszkań w latach 1989-2010 - 27,6%

Mieszkań liczących 60 i więcej lat jest więc około 20 % ogółu mieszkań, a najmłodszych około 28%. Około 80% tkanki mieszkaniowej to zabudowa powojenna (realizowana po 1945 roku).

III.5.3 Funkcja mieszkaniowo-usługowa

Zabudowa mieszkaniowo-usługowa to przede wszystkim zabudowa jednorodzinna z usługami wzdłuż głównych ulic i placów miasta tj. ul. Łódzkiej, Łaskiej, *Zgierskiej*, Jana Pawła II, 1-go Maja, Klonowej, Lutomierskiej. W historycznej części miasta są to budynki parterowe, natomiast w nowszych rejonach miasta są to budynki dwukondygnacyjne. Funkcja usługowa występuje najczęściej w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, ale także, w nowszej zabudowie, są realizacje wolnostojących budynków usługowych.

W historycznej części miasta wzdłuż ul. Jana Pawła II można zauważyć wypieranie przez funkcję usługową funkcji mieszkaniowej, tj. część budynków mieszkalnych jest adaptowana na cele placówek handlowych lub usługowych.

W śródmieściu zabudowę jednorodziną z wbudowanymi usługami wypiera zabudowa wielorodzinna z wbudowanymi w partery usługami w okolicach Placu Kościuszki i Placu Wolności (ul. Zgierska, Łaska, *Łódzka*, Piłsudskiego, Jana Pawła II).

Wnioski:

- *W rejonie przekroczeń dopuszczalnych standardów klimatu akustycznego tj. ul. Łódzkiej, Jana Pawła II, Lutomierskiej, Zgierskiej, Łaskiej i Kolejowej należy przewidzieć możliwość przekształceń w kierunku funkcji usługowej,*
- W pozostałych rejonach mieszkaniowych należy lokalizować i dopuszczać lokalizację usług w formie wbudowanej w budynki mieszkalne pod warunkiem, że nie będą one powodowały uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
- Funkcje usługowe o uciążliwości, która nie może zamknąć się w granicach działki właściciela, należy lokalizować na wydzielonych działkach lub w sąsiedztwie obszarów przemysłowych lub ruchliwych ulic.

III.5.4 Funkcja usług komercyjnych

Funkcja usługowa występuje samoistnie w rejonie ulic: Sucharskiego, Łódzkiej, Piłsudskiego, Łaskiej, Kolejowej, Zgierskiej, Lutomierskiej, 1-go Maja. Są to obiekty przemysłowe adoptowane do funkcji usługowej (ul. Łaska) lub nowozrealizowane obiekty takie jak stacje benzynowe, warsztaty samochodowe, pawilony handlowe.

Na szczególną uwagę zasługują obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego są to:

- usługi turystyki i gastronomii w rejonie ul. Łódzkiej – trzy kondygnacyjny budynek hotelu powstałego na bazie budynku administracyjnego,

- *usługi turystyki i gastronomi przy ul. Ignacew, Łaskiej i Niesięcin.*

Wnioski:

- W rejonie ww. ulic należy dopuścić rozwój tej formy zagospodarowania,
- Istniejące obiekty obsługi ruchu turystycznego obecnie w większości związane są z obsługą ruchu tranzytowego lub obsługą ruchu turystycznego Łodzi.

III.5.5 Funkcja przemysłowa i składowo-magazynowa

Budownictwo przemysłowe związane jest głównie z przemysłem włókienniczym. Podobnie jednak jak w całej ŁAM przemysł ten przeżywał w czasie opracowywania I edycji STUDIUM zdecydowany regres, stąd i substancja przemysłowa nie była w pełni wykorzystywana na cele produkcyjne, część w ogóle nie była użytkowana. Dla lokalizacji nowych założeń gospodarczych wyznaczone zostały znaczne tereny kompleksu Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej na obszarze miasta (wchodzące w bezpośrednie związki z kompleksem ŁSSE zlokalizowanej tuż przy granicy miasta, na obszarze Łodzi).

Zabudowa przemysłowa w rejonie Placu Wolności, ul. Łaskiej, Łódzkiej, Jana Pawła II i Kilińskiego oraz częściowo Kościelnej to obiekty historyczne o niewielkiej kubaturze wtopione w krajobraz miasta. W przypadku ul. Łódzkiej zlokalizowana tutaj historyczna zabudowa przemysłowa stanowi dominantę dla części ulicy w rejonie śródmiejskim. Zespoły zabudowy przemysłowej przy ul. Mickiewicza, 8-go Marca, Srebrzyńskiej, Lutomierskiej, Zgierskiej i Niesięcin to obiekty powstałe po II wojnie światowej. W większości są to obiekty niewielkiej kubatury. Wyjątek stanowią obiekty w rejonie Srebrzyńskiej i Mickiewicza, które stanowią lokalne dominanty.

Cześć obiektów obecnie wykorzystywanych jako przemysłowe to obiekty związane z produkcją rolną - po odnośnej adaptacji np. przy ul. Behcice i Niesięcin.

III.5.6 Funkcja produkcji rolnej

Funkcja rolna, ze względu na rozwój przede wszystkim funkcji mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia miasta ulega marginalizacji. W chwili obecnej zwarte obszary zabudowy związanej z produkcją rolną znajdują się:

- w rejonie dawnej miejscowości Rszew, gdzie znajdują się parterowe, murowane obiekty inwentarskie powstałe w okresie powojennym (w części północnej i wschodniej obszaru) oraz piętrowe obiekty gospodarcze i inwentarskie (stajnie, spichlerze, oficyna) powstałe w okresie przedwojennym (w części zachodniej i południowej obszaru). Cześć obiektów powojennych nie jest obecnie użytkowana i znajduje się w złym stanie technicznym,
- w rejonie ul. Dąbrowa, gdzie ulokowały się szkółki roślin ozdobnych. Zabudowę szkółek tworzą obiekty mieszkalne i gospodarcze murowane oraz parterowe szklarnie,
- w rejonie śródmieścia miasta przy ul. Górnej, w dolinie rzeki Ner, gdzie znajduje się duża szkółka roślin ozdobnych,
- w rejonie ul. Niesięcin, Dąbrowa, Behcice i w północnej części Józefowa (nad rzeką Ner) znajdują się jeszcze zwarte, czytelne układy zabudowy zagrodowej, a więc budynków mieszkalnych i gospodarczych, które są utrzymywane w dobrym stanie i wykorzystywane. Najczęściej są to budynki murowane o wysokości 1 kondygnacji z dwuspadowymi dachami. Udział zabudowy drewnianej jest znikomy.

III.5.7 Usługi publiczne

Budownictwo użyteczności publicznej to głównie obiekty i lokale oświaty, służby zdrowia, pomocy społecznej, kultury, rekreacji i sportu, stowarzyszeń i organizacji, finansów, ubezpieczeń, poczty i telekomunikacji w zasadzie o lokalnym zasięgu oddziaływania. Skupiały się głównie w śródmiejskiej części miasta w rejonie ulicy Sadowej. Są to obiekty wolnostojące o znacznej kubaturze powstałe przede wszystkim w okresie lat 60-80 XX w. Szczegółowy wykaz tych obiektów zamieszczono w rozdziale dotyczącym infrastruktury społecznej. Wszystkie budynki są budynkami murowanymi, w większości dwukondygnacyjnymi. Obiektom towarzyszy zieleń ogrodów oraz urządzenia sportowe i zabawowe w zależności od funkcji obiektu.

III.5.8 Usługi kultu

Budownictwo sakralne reprezentowane jest przez cztery kościoły, tj. przy Placu Kościuszki, przy ul. Jana Pawła II, przy ul. Kościelnej i przy ul. Łaskiej.



Zdj. Kościół w Srebrnej, ul. Kościelna

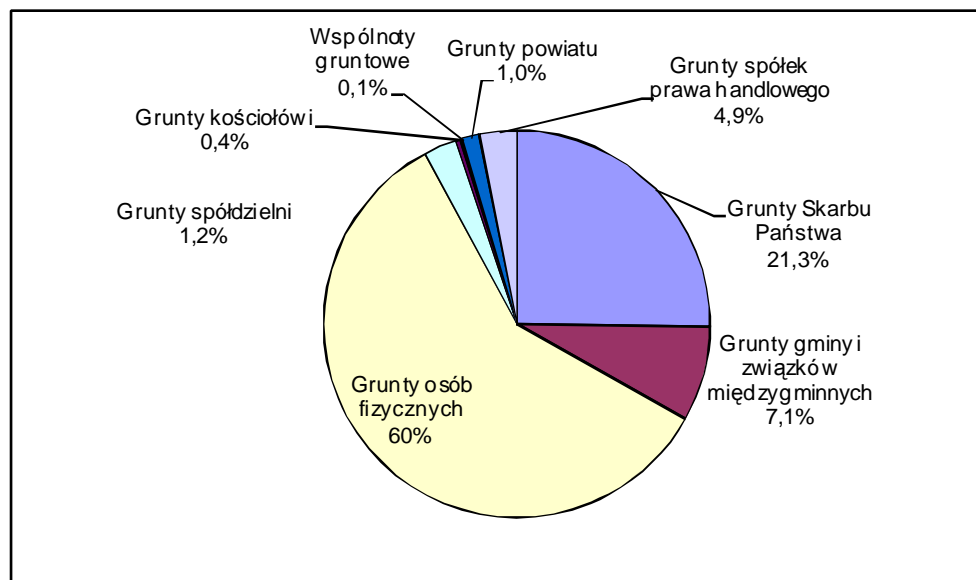
III.6 Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów oraz z wniosków osób prywatnych złożonych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Większość gruntów na terenie miasta Konstantynowa Łódzkiego należy do osób fizycznych – 60%. Drugim, pod względem wielkości areалу, właścicielem gruntów na terenie miasta jest Skarb Państwa – 21,3%, a trzecim – gmina – 7,1%

Tabela Struktura własności gruntów na terenie miasta Konstantynowa Łódzkiego (w ha)

Grunty Skarbu Państwa	582	21,3%
w tym przekazane w wieczyste użytkowanie	15	
Grunty gminy i związków międzygminnych	202	7,1%
W tym przekazane w wieczyste użytkowanie	20	
Grunty osób fizycznych	1645	60,0%
w tym grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych	976	
Grunty spółdzielni	34	1,2%
w tym spółdzielni mieszkaniowych	6	
w tym spółdzielni rolniczych	17	
Grunty kościołów i zw. wyznaniowych	11	0,4%
Wspólnoty gruntowe	4	0,1%
Grunty powiatu	28	1,0%
Grunty spółek prawa handlowego	134	4,9%

Wykres Udział poszczególnych grup właścicieli w strukturze własności gruntów



Do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki złożono 13 wniosków. Zostały one zaprezentowane w poniższej tabeli.

Nr	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek
1.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek na tereny pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.	- dz. 13, - dz. 14, obręb K-18
2.	Wniosek o rezygnację z planowanej drogi, obecnie zlokalizowanej wzdłuż działki nr 332, która dzieli teren szkółki	- dz. 332, Obręb K-1

	<i>na dwie części.</i>	
3.	<i>Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny pod zabudowę mieszkaniową.</i>	<i>- dz. 29/14, Obręb K-15</i>
4.	<i>Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny pod zabudowę mieszkaniową</i>	<i>- dz. 27/4 Obręb K-15</i>
5.	<i>Wniosek o wskazanie terenu, gdzie możliwa byłaby realizacja cmentarza dla zwierząt.</i>	<i>-----</i>
6.	<i>Wniosek o zmianę przeznaczenia działek pod zabudowę usługowo – mieszkaniową.</i>	<i>-dz. 54/2, - dz. 54/3, - dz. 54/4 (od strony ulicy Kilińskiego), Obręb K-12</i>
7.	<i>Wniosek o zwiększenie możliwości zabudowy działki do minimum 80%, zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 1,6, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%. Wniosek o zmianę zapisów co do 9- metrowej wysokości budynku przy kącie nachylenia dachu do 45 stopni,</i>	<i>- dz. 81/1, -dz. 83/3 Obręb K-12</i>
8.	<i>Wniosek o dopuszczenie podziału działek tak, aby minimalna powierzchnia działki wynosiła 1000m² oraz wniosek o ograniczenie terenu zalewowego na działce.</i>	<i>- dz.59, Obręb K-19</i>
9.	<i>Wniosek o zmianę przeznaczenia działek na tereny pod zabudowę mieszkaniową oraz przesunięcie granicy projektowanego zbiornika retencyjnego Konstantynów – Behcice 60 – 70 m od krawędzi pasa drogowego ulicy Lutomierskiej.</i>	<i>- dz. 16/1, -dz. 16/2, Obręb K-3</i>
10.	<i>Wniosek o zmianę przeznaczenia działek na tereny pod zabudowę usługową, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej trzykondygnacyjnej (przeznaczenie na głębokość do granicy z działką nr 62/3).</i>	<i>- dz. 62/3, - dz. 60/1, - dz. 58/3, - dz. 57/2</i>
11.	<i>Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</i>	<i>- dz. 18, Obręb K-5</i>
12.	<i>Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług (dz. Nr 44), oraz pod zabudowę usługową wraz z zabudową mieszkaniową jednorodziną – dotyczy pasa o szerokości 50 m od ulicy Lutomierskiej (dz. Nr 42).</i>	<i>- dz. 44, - dz. 42, Obręb K-3</i>
13.	<i>Wniosek o zmianę zagospodarowania działek na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</i>	<i>- dz. 53/7, - dz.53/3</i>

Wnioski:

- Istnieją terenowe warunki lokalizacji nowego programu kubaturowego, obecnie tereny miejskie są wykorzystane ekstensywnie co daje możliwość rozwoju zabudowy w granicach terenów przeznaczonych pod urbanizację w miejscowych planach,
- Istnieją terenowe warunki znacznego rozwoju założeń sportowo-rekreacyjnych, wypoczynku przyrodniczego w oparciu o rzekę Ner,

- Znaczne, uzbrojone tereny przemysłowe są obecnie wykorzystywane ekstensywnie. Jednocześnie wskazywane są kolejne miejsca, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, pod rozwój tej funkcji. Istniejące zagospodarowanie poprzemysłowe stanowić może ofertę lokalizacyjną,
- Należy się liczyć ze znaczną aneksją terenów miejskich na rozbudowę systemu układu drogowego (S-14, obwodnica, usprawnienie połączeń z Łodzią i innymi obszarami ŁAM),
- 80 % tkanki mieszkaniowej to zabudowa powojenna,
- W Konstancynie Łódzkim następuje przyrost ilości mieszkań i w ostatnich latach uległ on zdynamizowaniu, warunki mieszkaniowe charakteryzowane przez powierzchnię przypadającą na jednego mieszkańca ulegają poprawie. Jest to tym istotniejsze, że poprawa nie odbyła się dzięki zmniejszeniu zaludnienia, ale przy jego wzroście,
- Występują znaczne potrzeby w zakresie prac remontowych, szereg obiektów, nawet w obszarze koncentracji zainwestowania miejskiego wymaga konserwacji, modernizacji,
- Widoczny jest proces wymiany zużytej substancji, czego dowodem jest między innymi postępujący ubytek budynków znajdujących się jeszcze kilkanaście lat temu w ewidencji zabytków,
- Jednocześnie należy zwrócić uwagę na zabudowę osiedla w centrum miasta, które częściowo zostało zrealizowane w technologii „wielkiej płyty”, tempo dekapitalizacji tej substancji jest znacznie szybsze niż w przypadku starszych technologii,
- Miasto charakteryzuje się wskaźnikiem rzędu 373 mieszkań na 1000 jego mieszkańców (od 1990 roku nastąpił wzrost od poziomu 333). Przyjmując wielkości 375 mieszkań na 1000 mieszkańców w okresie perspektywicznym i zaludnienie rzędu 32000 mieszkańców należy się liczyć z potrzebami realizacji rzędu minimum 5500 mieszkań. Przyjmując, że nastąpi radykalna wymiana zużytej substancji w wysokości 15 % obecnego stanu potrzeby realizacyjne wzrastają do rzędu 6300 mieszkań, co oznacza podwojenie liczby mieszkań w okresie perspektywicznym – 25 lat,
- Zakładany wzrost liczby mieszkańców może być zrealizowany w okresie perspektywicznym, w przypadku realizacji na terenie miasta Konstancyna Łódzkiego zabudowy wielorodzinnej dla potrzeb ŁAM,
- Należy przewidzieć również uzupełnienie lub wymianę zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową.

III.7 Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie miasta znajdują się tereny i urządzenia melioracyjne. Systemy melioracyjne zlokalizowane są w głównej mierze w północnej części Konstanyowa Łódzkiego, na północ od ulicy Lutomierskiej – Jana Pawła II.

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU

III.8 Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych – obszary osuwania się mas ziemnych.

Potencjalne zjawiska geodynamiczne mogą wystąpić na obszarach o nachyleniu powierzchni przekraczającym 5% (m.in. skarpy, wydmy).

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU

III.9 Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Całe miasto Konstantynów Łódzki położone jest w obrębie wyznaczonego w 1990 r. Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP)¹³ nr 401 „Niecka Łódzka”. Wyznaczenie GZWP poprzedzały badania hydrogeologiczne, w wyniku których wytypowano na obszarze Polski zbiorki wód słodkich (niezmineralizowanych) wskazane do ochrony przed zanieczyszczeniami. Zbiornik Nr 401 został wydzielony w porowych osadach kredy dolnej, a jego wody sklasyfikowane zostały jako bardzo czyste (klasa Ia) i czyste (klasa Ib).

Generalnie warunki geologiczne (nadkłady warstw nieprzepuszczalnych) stanowią izolację dla wód. Zagrożenie stanowią wody w głębie czwartorzędu, z którymi wody poziomu górnokredowego mogą się bezpośrednio kontaktować.

Południowo-wschodnie niewielkie fragmenty miasta znajdują się w obszarze wysokiej ochrony (OWO) tego zbiornika.

¹³ Kleczkowski A.S., (red.), *Mapa obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony 1:500000*, Wyd. AGH, Kraków, 1990

III.10 *Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych
wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych*

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych..

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU

III.11 Uwarunkowania wynikające ze stanu infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

III.11.1 Zaopatrzenie w wodę

Miasto posiada zorganizowany system zbiorowego zaopatrzenia w wodę, oparty na zasobach wód podziemnych. Zaopatrzenie miasta w wodę realizowane jest z ujęcia górnokredowego „Ignacew”, położonego w północno-zachodniej części miasta, poprzez 3 studnie o łącznej wydajności 420 m³/h i 9000 m³/dobę.

Tabela Ujęcie wody – charakterystyka studni

Lp.	Nazwa i numer studni	Głębokość studni <i>m</i>	Wydajność studni, m ³ /h		Typy pomp głębinowych
			ustalona w dokumentacji	ustalona w pozwoleniu wodnoprawnym	
1.	A-1	100	161,3	Nie określono	GD A2-02; szt. 2 GD A2 – 03; szt. 1
2.	A-2	100	146,0		
3.	A-3	100	116,9		
	Razem		424,2	420	

Łączna wydajność ujęcia wynosi 423,9 m³/h.

Ostatnie pozwolenie wodnoprawne dla ujęcia wydane zostało 9 października 2003 r. na pobór wód podziemnych z utworów górnokredowych z trzech studni w ilości: $Q_{\max h} = 420 \text{ m}^3/\text{h}$; $Q_{\max d} = 9000 \text{ m}^3/\text{dobę}$; $Q_a = 2000000 \text{ m}^3/\text{rok}$ i ważne jest do 31 października 2013 r.

Woda surowa charakteryzuje się dobrą jakością, poza zwiększoną ilością żelaza oraz manganu w stosunku do wymagań dla wody pitnej określonych w obowiązujących przepisach odrębnych. Wymaga to ich usunięcia w procesie uzdatniania polegającym na jej napowietrzeniu i filtracji na złożach piaszkowych w ciśnieniowych filtrach pośpiesznych.

Stacja uzdatniania wody jest elementem stacji wodociągowej, zlokalizowanej w Ignacowie i wyposażona jest w następujące urządzenia i instalacje do uzdatniania wody:

- sprężarki bezolejowe, szt. 2 o wydajności $V = 40 \text{ m}^3$ i $V = 20 \text{ m}^3$
- aeratory – zbiorniki stalowe, szt. 4
- 2-stopniowe filtry pionowe ciśnieniowe jako stalowe zbiorniki o średnicy $\varnothing 2200 \text{ mm}$, piętrowe wypełnione złożem piaszkowym, szt. 6.

Tabela Jakość wody uzdatnionej

Lp.	Wskaźnik	Jednostka	Wartość	Norma
1	2	3	4	5
1.	Mętność		1	nie więcej niż 1
2.	Barwa		5	nie więcej niż 5
3.	Zapach		akceptowalny	akceptowalny
4.	Odczyn	<i>ph</i>	8,2	6,5 – 9,5
5.	Twardość ogólna	<i>mval/l</i>	3,79	
6.	Twardość ogólna jako CaCO ₃	<i>mg/dm³</i>	189,5	60-500
7.	Chlor wolny	<i>mg/dm³</i>	-	0,3
8.	Amoniak	<i>mg/dm³</i>	0,04	1,5
9.	Azotyny	<i>mg/dm³</i>	0,01	0,1
10.	Azotany	<i>mg/dm³</i>	0,44	50
11.	Mangan	<i>mg/dm³</i>	0,01	0,05
12.	Żelazo	<i>mg/dm³</i>	Nw.	0,2
13.	Przewodność elektryczna	<i>μ S</i>	287	2500

Woda po uzdatnieniu gromadzona jest w dwóch zbiornikach wody czystej o objętości łącznej 4000 m³.

Woda do sieci tłoczona jest pompami II^o o wydajności maks. 960 m³/h i wysokości podnoszenia Hc = 50m.

Rurociąg przesyłowy ϕ 500 mm zasila magistralę wodociągową ϕ 300 mm – 550 mm i sieć rozdzielczą ϕ 100 mm – 250 mm w poszczególnych ulicach i na terenach osiedli mieszkaniowych.

Mankamentem istniejącego układu przesyłowego jest stosunkowo mała niezawodność energetycznego systemu zasilania oraz układu hydraulicznego opartego na jednym przewodzie, o znacznym okresie funkcjonowania i eksploatacji (około 30 lat).

Ogólna długość istniejącej sieci wodociągowej wynosi 108,4 km, w tym sieci magistralnej L = 11,8 km i sieci rozdzielczej L = 59,4 km, pozostałe to sieci osiedlowe oraz przyłącza.

Tabela Charakterystyka urządzeń zaopatrzenia w wodę w latach 1990-2010

URZĄDZENIA WODOCIĄGOWE		Stan na koniec roku					
		1990	1995	1998	2000	2005	2010
Dobowa zdolność produkcyjna urządzeń m ³ /dobę	ujęcia wody	8400	8400	8400	8400	8400	9000
	uzdatnianie	3400	8400	8400	8400	8400	8400
	system	6100	8400	8400	8400	8400	8400
Długość sieci w km	magistralnej (przemysłowej)	7,6	15,0	15,0	11,8	11,8	11,8
	podłączeń do budynków mieszkaniowych i innych obiektów	23,5	47,0	53,1	33,9	36,5	39,9
EKSPLOATACJA WODOCIĄGÓW		Wykonanie w tys m ³ w latach					
		1990	1995	1998	2000	2005	2010
Pobór wody z ujęć	Razem	1351,7	1720,0	1142,8	1223,9	1269,7	1028,9
	w tym z ujęć powierzchniowych	0	0	0	0	0	0
Zakup hurtowy wody		—	—	—	0	0,1	0,7
Sprzedaż hurtowa wody		145,9	91,8	68,3	99,4	106,6	28,7
Zużycie wody przez odbiorców	Razem	1137,5	1473,6	866,1	873,5	837,4	692
	gosp. domowe	837,4	1113,1	778,2	800,8	613,4	532,6
	cele produkcyjne	300,1	365,5	87,9	72,7	224,0	159,4
Straty w sieci		68,3	143,6	228,5	226,9	306,1	288,1

III.11.2 Odprowadzanie ścieków

Istniejący system kanalizacji miejskiej w Konstanczynie Łódzkim został zaprojektowany na początku lat 60-tych XX wieku zgodnie z ówczesnym planem zagospodarowania przestrzennego miasta oraz bieżącymi potrzebami w zakresie rozwoju spółdzielczych osiedli mieszkaniowych.

Powstał wtedy kolektor I w ul. Zgierskiej, ul. Łaskiej, ul. Kilińskiego i ul. Browarnej z wylotem bezpośrednim do rzeki Ner.

Później przesądzono, że Konstancynów Łódzki włączony zostanie do systemu Grupowej Oczyszczalni Ścieków Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej, ale następny w realizacji kolektor III dla wschodniej części miasta wykonany został jeszcze z wylotem bezpośrednio do rzeki Łódki, przed jej ujściem do rzeki Ner.

Idea włączenia kanalizacji sanitarnej Konstancynowa Łódzkiego do systemu GOŚ-ŁAM ostatecznie zrealizowana została w połowie 2005 roku, po wybudowaniu odcinka kolektora I w dolinie rzeki Ner, przepompowni ścieków w dolinie rzeki Łódki i rurociągu tłoczego od przepompowni do ul. Kolejowej, oraz ostatniego odcinka kolektora I w ul. Kolejowej - Sanitariuszek do Grupowej Oczyszczalni Ścieków.

III.11.2.1 Odprowadzanie ścieków miejskich

Kanalizacja miasta Konstancynowa Łódzkiego realizowana jest w systemie rozdzielczym.

Ścieki bytowo-gospodarcze i ścieki przemysłowe odprowadzane są do GOŚ-ŁAM systemem dwóch kolektorów miejskich oraz odcinkiem kolektora V kanalizacji miasta Łodzi, poprzez sieć włączonych do nich kanałów sanitarnych.

Poszczególne kolektory obejmują swoim zasięgiem następujące rejony miasta:

- kolektor I, obszar części zachodniej miasta zawarty pomiędzy rzeką Jasieniec i ul. Zgierską,
- kolektor III, tereny położone na wschód od ul. Zgierskiej do ul. Gdańskiej.

Ścieki sanitarne zbierane są w zbiorczej przepompowni ścieków w rejonie ujścia rzeki Łódki do rzeki Ner, skąd tłoczone są rurociągiem \varnothing 400mm do kanału grawitacyjnego \varnothing 0,80 m w ul. Kolejowej. Kanał ten włączony jest do komory znajdującej się na kolektorze zbiorczym kanalizacji łódzkiej przed oczyszczalnią GOŚ-ŁAM.

Przez tereny wschodniego fragmentu miasta na wysokości ul. Kościelnej przebiega odcinek kolektora sanitarnego V kanalizacji miasta Łodzi. Jest to kanał murowany o przekroju Gr.XII - 1,80 x 2,25 m odprowadzający ścieki z Radogoszcza i Teofilowa w Łodzi do GOŚ - ŁAM. Przechodzi on przez tereny Srebrnej w Konstancynowie Łódzkim i Smulka oraz Nowego Józefowa w Łodzi.

Kolektor V łódzki będzie odbiornikiem ścieków z tego fragmentu Konstancynowa Łódzkiego, a pierwszym włączonym do niego kanałem jest kanał sanitarny \varnothing 0,20 - \varnothing 0.25 m w ul. Armii Krajowej i ul. Cegielnianej.

Przepompownia ścieków zlokalizowana nad rzeką Łódką wyposażona jest w trzy pompy zanurzone typu Sarlin S1 174 L. Pompownia składa się z części podziemnej (studnia zapuszczona) o średnicy \varnothing 4,50 m oraz części nadziemnej wyposażonej w automatykę i aparaturę do przesyłu danych do własnej dyspozytorni umieszczonej w centralnej miejskiej kotłowni gazowej i do dyspozytorni GOŚ-ŁAM.

Podstawowy problem jaki występuje w istniejącym systemie kanalizacji miejskiej w Konstancynowie Łódzkim dotyczy zrzutu części wód opadowych i drenażowych do istniejącej sieci kanałów sanitarnych, co wiąże się z niedostatecznym wyposażeniem miasta w system kanalizacji deszczowej i wykorzystywaniem sieci sanitarnej do odwodnienia terenu.

Zgodnie z Ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 Nr 123, poz. 858 ze zmianami) w art. 9 ust. 1

zabrania się wprowadzania ścieków bytowych i ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych, a także wprowadzania ścieków opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej. Jednocześnie art. 9 ust. 3 zobowiązuje przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne w Konstancynie Łódzkim, tj. Przedsiębiorstwo Komunalne Gminy Konstancynów Łódzki Sp. z o.o., do prowadzenia bieżącej kontroli dotyczącej przestrzegania warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

Według sprawozdania P.K.G.K.Ł. Sp. z o.o. z 19.08.2004 r. główne rejony, w których do kanalizacji sanitarnej podłączone są wpusty deszczowe występują w następujących miejscach:

- ul. Sucharskiego 5-7 (przy nieczynnej ciepłowni) - 2 wpusty deszczowe, 5.000 m² odwadnianej pow.,
- ul. Kopernika - 6 wpustów deszczowych, 6.000 m² odwadnianej pow.,
- ul. Srebrzyńska / ul. Piaskowa - 2 wpusty deszczowe, 30.000 m² odwadnianej pow.,
- ul. Moniuszki - 12 wpustów deszczowych, 58.000 m² odwadnianej pow.,
- ul. Jana Pawła II na wysokości posesji nr 44 - 4 wpusty deszczowe, 6.500 m² odwadnianej pow.

Bloki mieszkalne wybudowane na osiedlach w kwartale ulic: Daszyńskiego – Narutowicza - Piłsudskiego - Sadowa – Al. Kombatantów, posiadają na ogół opaski drenażowe ϕ 150 mm, z odprowadzeniem zebranych wód drenażowych do wybudowanej wcześniej kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z cytowaną wyżej Ustawą, odprowadzenie takich wód należy również skierować do istniejącej lub nowopowstającej kanalizacji deszczowej, eliminując bezzasadne ich kierowanie na Grupową Oczyszczalnię Ścieków w Łodzi i pomniejszając w ten sposób koszty pompowania i oczyszczania ścieków.

Tabela Charakterystyka urządzeń kanalizacyjnych w latach 1990-2010

KANALIZACJA SANITARNA		Stan na koniec roku					
		1990	1995	1998	2000	2005	2010
Ścieki odprowadzane w tys. m ³	Łącznie	1036,8	943,5	518,7	493,2	601,4	605,2
	w tym gosp. domowe	691,9	697,2	444,8	433,2	413,5	366
	jednost. dział produkcyjnej	344,9	246,3	73,9	60,0	187,9	239,2
Długość sieci kanałów bez przyłączy w km		16,3	16,3	17,8	18,2	19,7	27
Liczba podłączeń do budynków mieszkalnych		33	372	464	525	672	654

III.11.3 Oczyszczanie ścieków

Ścieki miejskie z Konstancynowa Łódzkiego oczyszczane są w łódzkiej Grupowej Oczyszczalni Ścieków razem ze ściekami Łodzi, Ksawerowa i Pabianic. Średni skład ścieków surowych przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela Jakość ścieków odprowadzanych do łódzkiej Grupowej Oczyszczalni Ścieków

Lp.	Wskaźnik	Jednostka	Wartość	
			średnia	dopuszczalna

1.	BZT ₅	mg O ₂ /l	733	700
2.	ChZT _{cr}	mg O ₂ /l	1204	1000
3.	Zawiesina ogólna	mg /l	284	400
4.	Fenole lotne	mg/l	0,1	15
5.	Azot amonowy	mg N _{NH3} /l	104,5	200
6.	Fosfor ogólny	mg P/l	12,85	12

Skład ścieków podany został na podstawie analizy fizykochemicznej wykonanej w lipcu 2005r. i odniesiony do dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń w ściekach wprowadzonych do urządzeń kanalizacji sanitarnej według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 20.07.2002 r. (Dz. U. Nr 129/02).

Analizy ścieków dotyczą ścieków zmieszanych w komorze zbiorczej przepompowni miejskiej, a więc w takim średnim składzie trafiają na Grupową Oczyszczalnię Ścieków w Łodzi, na której razem ze ściekami Łodzi, Pabianic i Ksawerowa podlegają procesowi oczyszczania mechanicznego i biologicznego.

Ilość ścieków zewidencjonowanych (za które pobierane są opłaty) wynosi ogółem 1430m³/d, w tym 1160m³/d to odpływ z gospodarstw domowych a 270m³/d z zakładów przemysłowych. Porównując z ilością zużywaną w Konstancynie Łódzkim wody w grupie gospodarstw domowych uzyskuje się stosunkowo niski odsetek ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej. Jest to ok. 65% ludności.

Ścieki oczyszczone z GOŚ-ŁAM odprowadzane są do rzeki Ner na kilometrze 95+240 w rejonie Okołowic.

III.11.4 Kanalizacja deszczowa

III.11.4.1 Naturalny układ hydrograficzny miasta i odbiorniki wód opadowych

Rzeki Ner, Jasieniec, Łódka i Lubczyna są bezpośrednimi odbiornikami wód opadowych z istniejącej kanalizacji deszczowej miasta oraz odbiornikami wód z istniejących rowów odwodnieniowych przecinających teren miasta w różnych jego miejscach.

Rowy odwodnieniowe znajdujące się na całym obszarze miasta, w większości nie są uregulowane i poddawane konserwacji, często też niedrożne, jednakże w jakimś zakresie służą potrzebom naturalnego odwodnienia terenu.

Na niektórych odcinkach rowy zostały zastąpione przewodami rurowymi i przykryte w związku z postępującą zabudową przestrzenną terenu, często jednak w sposób dość przypadkowy, bez właściwego doboru przekroju rur.

Szczególny system odwadniający stanowią rowy melioracyjne, które zostały przygotowane do odbioru nadmiaru wód pochodzących z drenaży rolniczych. Melioracją były objęte obszary położone w północnej części obszaru w granicach administracyjnych Konstancyna Łódzkiego, tj. użytki rolne dawnego PGR Rzew (rowy R-J-4 i R-J-5) oraz Kolonii Rzew (R-J-6 i R-J-8), a także Dąbrowy (R-J-17) w zlewni rzeki Jasieniec i Niesięcina (R-L-4, R-L-8 i R-L-9) w zlewni rzeki Lubczyny. Wszystkie ww. rowy melioracyjne będą też w przyszłości wykorzystywane jako naturalne odbiorniki wód opadowych w rozbudowującej się północnej części miasta. Sieć rowów melioracyjnych istnieje również w dolinie rzeki Ner, gdzie w nieodległym jeszcze czasie prowadzone było intensywne nawadnianie upraw łąkarskich. Dziś już uprawy te zostały zarzucone i sieć rowów utraciła swoją dawną rolę. Dla potrzeb odwodnienia południowo-wschodniej części miasta Konstancyna Łódzkiego, jak również niewielkiego fragmentu Nowego Józefowa w Łodzi, wykorzystywany będzie rów melioracyjny R-N-17 przebiegający równoległe do rzeki Łódki.

III.11.4.2 Sieć kanalizacji deszczowej

Na terenie miasta Konstantynowa Łódzkiego wybudowana została kanalizacja rozdzielcza, w której sieć kanałów deszczowych realizowana była głównie w związku z wznoszonymi osiedlami spółdzielczymi wielorodzinnymi lub z modernizacją i przebudową znaczących ulic miejskich.

Sieć kanalizacji deszczowej na terenie miasta obejmuje:

- Rów od ul. Srebrzyńskiej (odcinki kryte)
- ul. Browarna
- Pl. Wolności
- ul. Jana Pawła II
- ul. Kopernika
- ul. Kilińskiego
- ul. Legionów
- ul. Zgierska - osiedle
- ul. Dolna
- ul. Łaska - ul. Zgierska
- ul. Krótka
- ul. Łódzka
- ul. Żeromskiego
- ul. Łabentowicza
- ul. Północna
- ul. Krótka
- Rów od ul. Łódzkiej/Ogrodowej (odcinek kryty).

Odbiornikami wód opadowych i istniejącej kanalizacji deszczowej są rzeki Ner, Łódka i Jasieniec, bezpośrednio lub poprzez rowy melioracyjne.

Sytuacja ta powoduje degradację samego kanału jak i poważne zanieczyszczenie wód odbiornika. Ze znanych i ujawnionych odcinków sieci dotyczy to ul. Dolnej i ul. Ogrodowej, czyli tam gdzie wybudowane zostały kanały deszczowe, a brak jest jeszcze kanałów sanitarnych.

Na podstawie doświadczeń z analiz prowadzonych przy innych opracowaniach projektowych tego typu można bez obawy przypuszczać, że na terenie miasta istnieje wiele dzikich, nielegalnych podłączeń ściekowych do systemu kanałów deszczowych, głównie nie tylko w ulicach, ale także na terenach prywatnych posesji.

Rozwój zagospodarowania przestrzennego miasta, w tym szczególnie układu komunikacyjnego opartego na sieci ulic, placów i parkingów, powoduje stałe uszczelnianie zlewni, a tym samym pojawienie się gwałtownych spływów wód w czasie bardziej intensywnych, nawalnych opadów atmosferycznych. Spływy także powodują powstanie zagrożeń w postaci lokalnych podtopień i zalań oraz utrudnień komunikacyjnych.

III.11.5 Zaopatrzenie w ciepło

Miasto zaopatrywane jest w ciepło z systemu scentralizowanego oraz w oparciu o źródła lokalne tj. kotłownie oraz paleniska opalane węglem i koksem jak też gazem przewodowym.

Źródłem zasilania miasta w energię cieplną z systemu scentralizowanego jest nowa Ciepłownia Miejska (otwarta 17.12.1999r.) zlokalizowana przy ul. Jana Pawła II nr 44, która zastąpiła dawniej pracującą na rzecz miasta kotłownię „Konstilana”. Ciepłownia Miejska olejowo-gazowa dysponuje łączną mocą 16 MW. Ciepłownia zasilą w kierunku północnym

osiedle Konstanytownskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, szkoły i przedszkola oraz w kierunku zachodnim basen, szkołę, Klub Sportowy „Włókniarz”. Charakterystyka zaopatrzenia w ciepło z systemu scentralizowanego podano poniżej.

Tabela Sprzedaż energii cieplnej na terenie miasta Konstanytowna Łódzkiego w latach 1990-2010

SPRZEDAŻ ENERGII CIEPLNEJ			z Ciepłowni Miejskiej	z obcych źródeł
Urządzenia energii cieplnej w GJ w ciągu roku	odbiorcom ogółem	1990	0	170.552
		1995	0	152.078
		1998	52.910	62.408
		2000	101 551	0
		2005	76 559	0
		2010	58754	0
	w tym na cele komunalne	1990	0	148.380
		1995	0	132338
		1998	47.978	58.639
		2000	84 303	0
		2005	71 920	0
		2010	44c478	0

Tabela Sieć miejskich ciepłociągów w latach 1990-2010

Rok	Liczba kotłowni	Długość sieci cieplnej Ciepłowni Miejskiej w km	
		przesyłowej (magistralnej)	rozdzielczej
1990	0	3	4,1
1995	0	3	5,4
1998	1	3	5,4
2000	2	5,4	3,8
2005	2	4,6	2,8
2010	2	1,8	5,9

Tabela Kubatura budynków w tym budynków mieszkalnych ogrzewanych centralnie z kotłowni miejskiej

KUBATURA BUDYNKÓW OGRZEWANYCH CENTRALNIE W TYS M ³				
Rok	Razem	w tym budynków mieszkalnych		
		komunalnych	spółdzielczych	prywatnych
1990	692	6,4	122,5	—
1995	95	18,0	122,5	—
1998	752	54,0	365,5	—
2000	752	86	661	5
2005	574	86	475	13
2006	517	86	417	13

W 2005 r. Konstanytownska Spółdzielnia Mieszkaniowa uruchomiła swoją własną kotłownię

zaopatrującą część budynków spółdzielni. Do kotłowni tej podłączono 2,1 km sieci rozdzielczej. Kubatura ogrzewanych budynków wynosi 475 m³.

Tabela Sprzedaż energii cieplnej z kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej w Konstancynie Łódzkiej

SPRZEDAŻ ENERGII CIEPLNEJ		z kotłowni Miejskiej	z obcych źródeł
Urządzenia energii cieplnej w GJ w ciągu roku	odbiorcom ogółem, na cele komunalne	2000	69 694
		2005	49 193
		2010	41 313

III.11.6 Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie miasta w gaz ziemny realizowane jest z gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 300 mm, *relacji od Zespołu Zaporowo Upustowego Szynkielew do ZZU Rąbień*, za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej I^o, o przepustowości 3000 m³/h, zlokalizowanej przy ul. Łódzkiej.

Odbiorcy są zasilani gazociągami średniego ciśnienia bądź za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowych II^o gazociągami niskiego ciśnienia.

Przez północne rejony miasta przebiega gazociąg średniego ciśnienia Ø 200/150 mm relacji Łódź - Lutomiernsk, z którego zasilani są odbiorcy m.in. Niesięcina, Rszewa i Żabiczek. Odbiorcy w rejonie Żabiczek zasilani są siecią niskiego ciśnienia za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej II^o zlokalizowanej przy ul. Klonowej.

Ilość sprzedanego gazu i ilość odbiorców na terenie miasta nie jest znana.

III.11.7 Zaopatrzenie w energię elektryczną

Podstawowym źródłem zasilania miasta w energię elektryczną z krajowego systemu energetycznego jest stacja transformatorowa RPZ „Konstancynów” 110/15 kV oraz uzupełniającym RPZ „LUBLINEK” 110/15 kV.

Obszary zurbanizowane zasilane są z sieci napowietrznej i kablowej średniego napięcia 15 kV za pośrednictwem stacji transformatorowych słupowych i wewnętrznych.

We wschodniej części miasta rezerwuje się korytarze i teren pod projektowane urządzenia: napowietrzna 2-torowa linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Łódź-Zgierz oraz stacja transformatorowa RPZ110/15 kV „Srebrna-Dąbrowa”.

III.11.8 Gospodarka odpadami

Efektym działalności gospodarczej i bytowej człowieka są odpady przemysłowe i komunalne. Główną metodą zagospodarowania odpadów jest ich składowanie na wysypiskach. Miasto Konstancynów Łódzki nie dysponuje czynnym składowiskiem odpadów.

Mieszkańcy gminy to główni wytwórcy odpadów komunalnych. Ich ilość jest uzależniona od liczby mieszkańców oraz poziomu życia na danym terenie. Wzrost stopy życiowej mieszkańców powoduje zwiększenie ilości wytwarzanych odpadów oraz wpływa na zmianę ich składu.

Na terenie miasta Konstancynów Łódzki zorganizowanym zbieraniem odpadów komunalnych jest objęty znaczny odsetek mieszkańców. W strumieniu odpadów komunalnych dominują niesegregowane odpady komunalne. Selektywne zbieranie odpadów prowadzone jest w zakresie ograniczonym do zbiórki szkła, tworzyw sztucznych (typu PET), papieru i tektury. Odbywa się ono w tzw. systemie pojemnikowym i workowym. Odpady zbierane są do

odpowiednio oznakowanych pojemników i worków z tworzyw sztucznych. Z roku na rok rośnie ilość selektywnie zbieranych odpadów, co wynika ze wzrostu ekologicznej świadomości mieszkańców. W 2010 r. z terenu miasta Konstantynów Łódzki zostało zebrane 5030,07 t odpadów komunalnych z 2625 budynków mieszkalnych. Aż 67,8% stanowiły odpady z gospodarstw domowych¹⁴.

Ponadto poza selektywnym zbieraniem, część odpadów jest zagospodarowywana w własnym zakresie. Dotyczy to odpadów ulegających biodegradacji (zwłaszcza odpadów zielonych i kuchennych), metali, odpadów wielkogabarytowych zawierających drewno. Odpady ulegające biodegradacji są zagospodarowywane głównie metodą kompostowania, a w gospodarstwach rolnych również przez skarmianie zwierzętami gospodarskimi. Odpady wielkogabarytowe drewniane wykorzystywane są na opał, a odpady metalowe trafiają do punktów złomu.

Cyklicznie na terenie gminy realizowane są zbiórki odpadów wielkogabarytowych.

Niewielkie zagłębienia terenu, rowy melioracyjne i doliny rzeczne oraz tereny zalesione i zadrzewione traktowane są jako miejsca nielegalnego składowania odpadów.

Na prowadzenie działalności z zakresu wywozu i transportu nieczystości ciekłych na terenie Konstantynowa Łódzkiego posiadają firmy:

- „Wywóz nieczystości płynnych – Józef Lemański”, Rąbień;
- „Sanator-Bis” Bożena i Robert Głuchowscy s.c., Rąbień;
- „Usługi asenizacyjne – Jerzy Winiarz”, Łódź;
- ZRK „SANTEX” s.c., Aleksandrów Łódzki;
- „Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo - Usługowe Dariusz Wieczorek”, Mikołajewice;
- P.T.U. ”Szambelan” Jarosław Skiba, Pabianice;
- „KOS” Sylwester Kosiec, Łódź;
- „Krzysztof Bednarek”, Łódź;
- „RGU” Robert Głuchowski, Rąbień;
- FEKA-MIRKO Mirosław Kozytowski, Aleksandrów Łódzki;
- S.T.S. EKON Piotr Hermanowicz, Rąbień;

Segregowane i niesegregowane odpady komunalne z terenu miasta Konstantynów Łódzki odbierają:

- Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „JUKO”, Piotrków Trybunalski;
- EKO-REGION Sp. z o.o., Bełchatów;
- Zakład Robót Sanitarnych „Sanator” s.c., Rąbień;
- „Sanator-Bis” Bożena i Robert Głuchowscy s.c., Rąbień;;
- „REMONDIS” Sp. z o.o., Łódź (także i odpady niebezpieczne);
- „Wywóz Nieczystości oraz Przewóz Ładunków - Wiesław Strach”, Częstochowa;;
- MPO-Łódź, Łódź;
- „SITA Radom” Sp. z o.o., Radom;
- „TRANS-TOM” Tomasz Pietysz, Łódź;;

¹⁴ Źródło – www.stat.gov.pl (Bank Danych Lokalnych)

- *Przedsiębiorstwo Oczyszczania Miasta EKO-SERWIS Sp. z o.o., Kutno;*
- *Przedsiębiorstwo Usługowe RS II Grażyna Targalska, Zgierz.*

Wnioski

- Na terenie miasta reprezentowane są wszystkie systemy inżynieryjne,
- Urządzenia źródłowe dysponują wystarczającymi rezerwami aby pokryć potrzeby miasta w najbliższych kilkunastu latach,
- *We wschodniej części miasta rezerwuje się korytarze i teren pod projektowane urządzenia: kablowa lub napowietrzna 2-torowa linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Łódź – Zgierz oraz stacja transformatorowa RPZ110/15 kV „Srebrna-Dąbrowa”.*
- Konieczna jest dalsza rozbudowa systemu wodociągowego i kanalizacji sanitarnej na terenie miasta Konstantinowa Łódzkiego i wykluczenie zrzutu ścieków nieoczyszczonych do wód powierzchniowych,
- Konieczna jest budowa systemu odprowadzania wód deszczowych z terenów miasta wraz z systemem ich podczyszczania przed zrzutem do wód powierzchniowych,
- Konieczna jest dalsza rozbudowa systemu energetycznego na terenie miasta i poprawa warunków zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą,
- Konieczne jest ustalenie warunków w strefach ograniczonego użytkowania dla istniejących ujęć wody podziemnej.
- *Konieczne są działania ograniczające ilości powstających odpadów i składowanych na składowiskach. Dalsze wdrażanie selektywnej zbiórki odpadów, ich odzysk i recykling.*

III.12 Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji

System komunikacyjny miasta tworzą:

- Układ uliczno-drogowy,
- Miejska komunikacja zbiorowa,
- Pasażerska komunikacja autobusowa dla połączeń zewnętrznych.

III.12.1.1 Układ uliczno-drogowy

Stanowi on główny podsystem w obsłudze miasta i jego powiązaniach zewnętrznych. Sieć uliczno-drogowa składa się z dróg publicznych zaliczanych do odpowiednich kategorii, tj., krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

a) **Droga krajowa Nr 71** relacji: Stryków - Zgierz - Aleksandrów Łódzki - Konstantynów Łódzki - Pabianice, w mieście przebiega ulicami: Aleksandrowską - Zgierską - Łaską. Wymienione ulice posiadają jedną jezdnię dwupasową o nawierzchni asfaltowej. Droga Nr 71 posiada charakter obwodnicy zewnętrznej dla Łódzkiego Zespołu Miast wraz z drogą wojewódzką Nr 714 relacji: Rzgów - Kurowice zapewnia obwodowe połączenie miast i dróg zewnętrznych wchodzących do Łodzi i aglomeracji. Przebieg drogi Nr 71 przez miasto Konstantynów Łódzki, a w tym przez centrum miasta, można uznać za niekorzystny. W 1991 roku ruch samochodowy na tej drodze wynosił 2500-3100 pojazdów /dobę/2 kierunki. W 2000 r. na odcinku Aleksandrów Łódzki - Konstantynów Łódzki ruch wynosił 5100 pojazdów na dobę, a na odcinku Konstantynów Łódzki - Pabianice – 4429 pojazdów. W 2005 r. ruch ten wynosił na odcinku Aleksandrów Łódzki – Konstantynów Łódzki 5870 pojazdów (w tym: 4215 samochodów osobowych i mikrobusów, 778 lekkich samochodów ciężarowych, 376 samochodów ciężarowych bez przyczepy i 438 samochodów ciężarowych z przyczepą). Natomiast w 2005 r. na odcinku Konstantynów Łódzki - Pabianice ruch samochody wynosił 4970 (w tym 3489 samochodów osobowych i mikrobusów, 706 lekkich samochodów ciężarowych, 258 samochodów ciężarowych bez przyczepy i 457 samochodów ciężarowych z przyczepą). Tak więc w okresie 1991-2005 ruch na drodze krajowej nr 71 wzrósł o około 90%.

Droga krajowa pozostaje w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, oddział w Łodzi.

b) **Droga wojewódzka Nr 710** relacji: Łódź - Konstantynów Łódzki - Lutomiersk - Szadek - Warta - Błaszki w mieście przebiega ulicami: Łódzką – Jana Pawła II - Lutomierską. W przekroju poprzecznym ulice te posiadają jedną jezdnię i generalnie dwa pasy ruchu. Wzdłuż całej drogi Nr 710 usytuowana jest trasa tramwajowa relacji Łódź - Konstantynów Łódzki - Lutomiersk - generalnie trasa jednotorowa z mijankami.

Droga Nr 710 zapewnia główne połączenie z Łodzią, a jej przebieg przez miasto, w tym przez centrum miasta, nie jest korzystny.

Jest to droga o dużym natężeniu ruchu. Wielkość ruchu samochodowego na drodze - według pomiaru z 1991 roku wynosiła: 4 500-4 900 pojazdów/dobę/2 kierunki. W 2000 r. na odcinku Konstantynów Łódzki - Lutomiersk obciążenie wynosiło 5 835 pojazdów na dobę, w tym największy udział miały samochody osobowe i mikrobusy (5 175), następnie samochody ciężarowe lekkie (dostawcze) – 356. Liczba pozostałych samochodów ciężarowych wynosiła: 134 bez przyczep i 64 z przyczepami. W 2005 r. obciążenie wzrosło na tym odcinku do 9 676 samochodów na dobę, w tym: 7 682 samochodów osobowych, 1 045 lekkich samochodów dostawczych, 600 samochodów ciężarowych bez

pryczep i 232 samochody ciężarowe z przyczepami. Tak więc w latach 2000-2005 odnotowano przyrost o 66%, największy w sektorze samochodów ciężarowych (dostawczych – 195%, ciężarowych bez przyczepy – 350% i ciężarowych z przyczepą o 260%).

Droga wojewódzka pozostaje w zarządzie Urzędu Marszałkowskiego w Łodzi - Zarząd Dróg Wojewódzkich.

- c) **Drogi powiatowe** nr 24185, 24186, 24187, 24500 w mieście liczą 8,7 km i są to następujące ulice: Niesięcin, Kręta, Klonowa, Zgierska (na odcinku od Aleksandrowskiej do granicy z Łodzią), 1-go Maja i Kolejowa.

Wszystkie drogi posiadają 1 jezdnię dwupasową o nawierzchni bitumicznej, przy czym w większości wymagana jest odnowa nawierzchni.

Generalnie są to drogi w uzupełniających połączeniach z Łodzią.

Szerokość jezdni, poza ciągiem 1 Maja - Kolejowa (tu występuje szerokość 7.0 m), na większości dróg jest niewystarczająca - średnio jest mniejsza od 6.0 m.

Drogi powiatowe zarządzane są przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach.

- d) **Drogi gminne**, do których zaliczono 110 ulic o długości 75,3 km, zapewniają bezpośrednią obsługę przyległych terenów. Niestety, aż około 57 %, tj. 43,3 km nie posiada nawierzchni utwardzonej. Na drogach gminnych (miejskich) znajduje się 6 mostów o łącznej długości 73,8 m i powierzchni 524 m². Znajdują się one w następujących ulicach: Behcice, Łąkowa, Kościelna, Polna, Cegielniana, Browarna, Krótka.

Drogi gminne pozostają w zarządzie Urzędu Miejskiego w Konstancynie Łódzkim.

III.12.1.2 Miejska komunikacja zbiorowa

Realizowana jest głównie poprzez linie tramwajowe; Łódź - Konstancynów Łódzki i Łódź - Konstancynów Łódzki - Lutomiersk na trasie w ulicach: Łódzkiej – Jana Pawła II – Lutomierskiej. Trasa tramwajowa jest jednotorowa z mijankami. Linie tramwajowe zapewniają sprawne i ważne połączenie z Łodzią, służą także przewozom wewnątrzmiastowym Konstancynowa Łódzkiego. Uzupełniającą obsługę stanowią specjalne linie autobusowe łączące miasto z Łodzią i Pabianicami.

III.12.1.3 Pasażerska komunikacja autobusowa

Połączenia zewnętrzne prowadzone są w postaci przejazdowych linii autobusów podmiejskich i PKS zapewniających połączenia w skali regionu i Aglomeracji Łódzkiej.

Połączenia zewnętrzne skali województwa, kraju i międzynarodowe odbywają się poprzez kolejowe i autobusowe dworce w Łodzi.

Wnioski

- Konieczna jest intensyfikacja budowy nawierzchni utwardzonych dróg gminnych,
- Uzasadnione wydaje się wzmocnienie powiązań drogowych z Łodzią w tym z jej różnymi rejonami,
- Korzystne wydaje się utrzymanie komunikacji tramwajowej, przede wszystkim z Łodzią,
- Autobusowe linie powinny podlegać rozwojowi, pozostając uzupełniającym środkiem obsługi pasażerskiej,
- Dotychczasowe ustalenia w zakresie dróg szybkiego ruchu przewidują prowadzenie przez

wschodnie rejony miasta drogi ekspresowej S-14 w relacji: Emilia (węzeł z autostradą A-2) - Zgierz - zachodnie obrzeża Łodzi - Konstantynów Łódzki - zachodnie obrzeże Ksawerowa - zachodnie obejście Pabianic - Dobroń - Róża (węzeł z drogą ekspresową S-8).

III.13 Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowych

Żadna z rzek na terenie miasta Konstantynów Łódzki, nie stwarza zagrożenia powodziowego w myśl przepisów odrębnych – Prawo Wodne.¹⁵

Niemniej jednak w ramach Wstępnej Oceny Ryzyka Powodziowego (grudzień 2011 r.) rzeka Ner została zakwalifikowana do sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego w I etapie planistycznym. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego ochronę przed powodzią należy prowadzić z uwzględnieniem w/w map oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym.

Tereny obejmujące terasy zalewowe dolin rzek Nar, Łódka, Jasieniec, Lubczyzna są to tereny dużego prawdopodobieństwa wystąpienia podtopień i zalewu wodą i dlatego też powinny zostać wyłączone z możliwości urbanizacji – zakaz zabudowy.

III.14 Uwarunkowania wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Nowe zagospodarowanie w granicach miasta Konstantynowa Łódzkiego określają obecnie: obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego a dla terenów, nie objętych planami decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W latach 1998-2012 uchwalono 41 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Lp.	Nr Uchwały Data uchwalenia Ogłoszenie w Dz. Urz.	Obszar objęty uchwałą
1.	<i>Nr XIX / 162 / 12 26 kwiecień 2012 r. Dz. Urz. poz. 1845 z dnia 12 czerwca 2012 r.</i>	<i>obszar ograniczony: od strony południowej ulicą Niesięcin, od strony wschodniej zachodnią stroną projektowanej drogi ekspresowej S14, od strony północnej granicą administracyjną miasta Konstantynów Łódzki, dalej poprzez działkę nr ewid. 232/1 i po zachodniej granicy tej działki w kierunku południowym, a następnie w kierunku zachodnim do ulicy Aleksandrowskiej poprzez działki położone wzdłuż ulicy Niesięcin w odległości ok. 150 m od linii regulacyjnej ulicy Niesięcin, w obrębie K-21</i>
2.	<i>Nr XIV / 112 / 11 24 listopad 2011 r. Dz. Urz. 400, poz. 4555 z dnia 27 grudnia 2011 r.</i>	<i>obszar położony po południowej stronie ulicy Nadrzecznej obejmujący działki o numerach ewidencyjnych: 460; 461; 462/1, w obrębie K-21</i>
3.	<i>Nr XII / 90 / 11 29 września 2011 r. Dz. Urz. 329, poz. 3292 z dnia 14.11.2011 r.</i>	<i>obszar ograniczony: - od północy - południową linią rozgraniczającą ul. Niesięcin, - od zachodu - zachodnią linią rozgraniczającą ul. Aleksandrowskiej, - od wschodu - zachodnią linią rozgraniczającą ul. Zgierskiej oraz</i>

¹⁵ *Tekst jedn. z 2012 r., poz. 145*

		zachodnia granicą działek nr ewid. 342, 317/2 i 318
4.	Nr VI / 35 / 11 17 marca 2011 r. Dz. Urz. 145, poz. 1327 z dnia 19.05.2011 r	obszar ograniczony: - od północy - południową linią rozgraniczającą ulicy Zielonej, - od zachodu - wschodnia linia rozgraniczającą ulicy Klonowej, - od południa - północną linią rozgraniczającą ulicy Lutomierskiej, - od wschodu - zachodnia granica działki nr ewid. 61, dalej południową linią regulacyjną projektowanego przebiecia ulicy Łużyckiej, następnie w kierunku północnym wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Konopnickiej
5.	Nr XI / 84 / 11 25 sierpnia 2011 r. Dz. Urz. 306, poz. 3111 z dnia 22.10.2011 r	obszar ograniczony: - od północy - południową linią rozgraniczającą ulicy Zielonej,- od zachodu - wschodnia linia rozgraniczającą ulicy Klonowej,- od południa - północną linią rozgraniczającą ulicy Lutomierskiej, - od wschodu - zachodnia granica działki nr ewid. 61, dalej południową linią regulacyjną projektowanego przebiecia ulicy Łużyckiej, następnie w kierunku północnym wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Konopnickiej
6.	Nr IX / 70 / 11 7 lipca 2011 r. Dz. Urz. nr 238, poz. 2498 z dnia 19 sierpnia 2011 r.	obszar ograniczony: - od północy - północną linią rozgraniczającą drogi - ulicy Srebrna - Dąbrowa; - od zachodu - wschodnią linią rozgraniczającą projektowanej drogi szybkiego ruchu S14; - od wschodu - zachodnia linia rozgraniczającą drogi - ulicy Spółdzielczej; - od południa - południową linią rozgraniczającą drogi - ulicy Łódzkiej.
7.	Nr IX / 68 / 11 7 lipca 2011 r. Dz. Urz. nr 238, poz. 2497 z dnia 19 sierpnia 2011 r.	obszar obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 101/1, 102/1, 103/1, 104, 105/1, 105/2, 106, 107/1 położone po zachodniej stronie ulicy Łąkowej w rejonie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w obrębie K-18
8.	Nr IX / 66 / 11 7 lipca 2011 r. Dz. Urz. 238, poz. 2496	obszar obejmujący pas o szerokości ok. 80 m położony po południowej stronie ulicy Lutomierskiej od wschodniej granicy działki nr 39 w kierunku zachodnim do zachodniej granicy działki nr ewid. 2 wraz z pasem ulicy Lutomierskiej (droga wojewódzka) w obrębie K-8
9.	Nr IX / 64 / 11 7 lipca 2011 r. Dz. Urz. 238, poz. 2495	obszar obejmujący działki o numerach ewid. 271/1, 270/5, 269/3, 267/2, 265/2, 263/2, 261/2, 259/2 położone przy ulicy Kilińskiego w obrębie K-11
10.	Nr IV / 17 / 11 2 lutego 2011 r. Dz. Urz. nr 59, poz. 524 z dnia 10 marca 2011 r.	obszar obejmujący działkę nr ewid. 317/2 po północnej stronie ul. Poprzecznej oraz działkę nr ewid. 342 po południowej stronie ul. Poprzecznej w obrębie K-21
11.	Nr IV / 19 / 11 2 lutego 2011 r. Dz. Urz. nr 59, poz. 525 z dnia 10 marca 2011 r.	obszar obejmujący teren po południowej stronie ul. Niesięcin w rejonie ul. Krętej
12.	Nr LIX / 590 / 10 28 października 2010 r. Dz. Urz. nr 1, poz. 4 z dnia 5 stycznia 2011 r.	obszar ograniczony ulicami: Łaską, Cmentarną, Pułaskiego

13.	Nr LIII / 549 / 10 24 czerwca 2010 r. Dz. Urz. nr 224, poz. 1816 z dnia 31 lipca 2010 r.	obszar położony na wschodnim skraju miasta w rejonie ul. Armii Krajowej pomiędzy ulicą Cegielnianą, ulicą Łódzką, wschodnią granicą miasta i rzeką Łódką wraz z pasami przyległych ulic w obrębie K-19
14.	Nr L / 524 / 10 25 marca 2010 r. Dz. Urz. nr 130, poz. 1033 z dnia 8 maja 2010 r.	obszar pn. "Plac Wolności", położony po północnej stronie ulic Jana Pawła II, Placu Wolności, Lutomierskiej, z ograniczeniem: od zachodu – ul. Rszewską, od północy – południowymi granicami nieruchomości rolnych (działek o numerach ewidencyjnych 460, 461 i 462/1 w obrębie geodezyjnym K-21), pozostających we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych (dawnej PGR Rszew) oraz planowanym przebiegiem ulicy Narutowicza i od wschodu – ulicą 8-go Marca
15.	Nr L / 522 / 10 25 marca 2010 r. Dz. Urz. nr 130, poz. 1032 z dnia 8 maja 2010 r.	obszar pn. "Łużycka 2", w terenie ograniczonym ulicami: ul. Rszewską, ul. Łużycką, ul. M. Konopnickiej oraz ul. Letniskową z wyłączeniem około 50 m pasa terenu przylegającego do ul. Letniskowej w obrębie K-7
16.	Nr L / 520 / 10 25 marca 2010 r. Dz. Urz. nr 130, poz. 1031 z dnia 8 maja 2010 r.	obszar pn. "Łużycka 1", w terenie położonym po południowej stronie ulicy Łużyckiej od wschodnich granic nieruchomości położonych po nieparzystej stronie ulicy Klonowej do ulicy Rszewskiej, z ograniczeniem ulicą Lutomierską
17.	Nr XLVI / 485 / 09 19 listopada 2009 r. Dz. Urz. nr 395, poz. 3546 z dnia 31 grudnia 2009 r.	Obszar położony przy ulicy Górnej, obejmujący działkę numer ewidencyjny 277/3 w obrębie K-11
18.	Nr XLII / 454 / 09 27 sierpnia 2009 r. Dz. Urz. nr 281, poz. 2395 z dnia 21 września 2009 r.	obszar położony przy ulicy oznaczonej w obowiązującym planie 1KDD, dla działek o numerach 12/2; 13/2; 14/3 i 15/5 w obrębie K- 17
19.	Nr XLII / 456 / 09 27 sierpnia 2009 r. Dz. Urz. nr 281, poz. 2396 z dnia 21 września 2009 r.	obszar po zachodniej stronie ulicy bez nazwy oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 1KDZ, z ograniczeniem do południowej granicy administracyjnej miasta, a zachodniej strony wschodnią linią rozgraniczającą drogi 1KDL, od północnej strony - południową linią rozgraniczającą drogi 2KDL oraz od wschodu, wschodnią stroną pasa drogowego ulicy bez nazwy na odcinku od ulicy Langiewicza, wraz z pasem drogowym ulicy bez nazwy w kierunku północnym do działki nr 69 w obrębie K – 18
20.	Nr XXXV / 398 / 09 26 marca 2009 r. Dz. Urz. nr 116, poz. 1152 z dnia 11 maj 2009 r.	obszar położony pomiędzy ulicami: od strony północnej ulicą Słowackiego, od strony wschodniej ulicą Żeromskiego, od strony południowej ulicą Łódzką wraz z pasami wymienionych ulic, od strony zachodniej wschodnią stroną ulicy Zgierskiej, z wyłączeniem terenów położonych w obrysie Placu Kościuszki
21.	Nr XXXV / 396 / 09 26 marca 2009 r. Dz. Urz. nr 116, poz. 1151 z dnia 11 maj 2009 r.	obszar położony pomiędzy ulicami: od strony północnej ulicą Narutowicza, od strony wschodniej ulicą Zgierską, od strony południowej ulicą Komendantów (obecnie Ks. Stanisława Czernika) i ulicą Sadową, od strony zachodniej ulicą Daszyńskiego wraz z pasami wymienionych ulic
22.	Nr XXXIV / 378 / 09 19 lutego 2009 r. Dz. Urz. nr 36, poz. 404 z dnia 28 luty 2009 r.	obszar ograniczony ulicami: ul. Warzywniczą i ulicą będącą przedłużeniem ulicy Warzywniczej w kierunku północnym, ul. Łódzką, ul. Spółdzielczą i granicą administracyjną miasta Konstanyowa

		Łódzkiego
23.	Nr XXXI / 346 / 08 04 grudnia 2008 r. Dz.Urz. nr 6, poz. 16 z dnia 23 styczeń 2009 r.	obszar położony wzdłuż całej ulicy Dolnej z ograniczeniem od strony wschodniej zachodnimi granicami działek o numerach 56/1; 56/2; 56/3 od strony zachodniej, wschodnimi granicami działek o numerach: 13/11; 13/1; 13/2; 13/3; 13/12; 13/13; 13/14; 13/15; 13/16 i 13/17
24.	Nr XXXI / 344 / 08 04 grudnia 2008 r. Dz.Urz. nr 6, poz. 15 z dnia 23 styczeń 2009 r.	obszar położony pomiędzy ulicami: Działkową, przedłużeniem w kierunku północnym ulicy Warzywniczej do granicy administracyjnej miasta, obejmującym działki o numerach 4; 5; 6 w obrębie K- 17
25.	Nr XXVII / 311 / 08 18 września 2008 r. Dz.Urz. nr 332, poz. 2817 z 27 października 2008 r.	Obszar zwany "Żabiczki"
26.	Nr XXII / 246 / 08 29 kwietnia 2008 r. Dz.Urz. nr 183, poz. 1740 z dnia 7 czerwiec 2008 r.	Obszar zwany „Józefów” ograniczony od północy granicami planowanego zbiornika retencyjnego oraz południowym brzegiem rzeki Ner, od wschodu ul. Łaską i granicą wyznaczoną przez teren ogródków działkowych, a z pozostałych stron administracyjnymi granicami Konstanyowa Łódzkiego z granicą gminy Lutomiersk
27.	Nr XII / 135 / 07 27 września 2007 r. Dz.Urz. nr 338, poz. 3038 z dnia 2 listopad 2007 r.	Obszar po zachodniej stronie ulicy Kolejowej na odcinku od ulicy Srebrzyńskiej do linii "korytarza" południowej obwodnicy miasta z ograniczeniem ulicą Łaską oraz teren po wschodniej stronie ulicy Kolejowej do ulicy Południowej na odcinku od ulicy 1-go Maja do granicy administracyjnej miasta
28.	Nr XLV / 398 / 06 29 czerwca 2006 r. Dz.Urz. nr 298, poz. 2310 z dnia 23 sierpień 2006 r.	Obszar po północnej stronie ulicy Lutomierskiej, tzw. rejon "Ignacew" na odcinku od ulicy Ignacew (przy ulicy Lutomierskiej i Wodociągowej z ujęciem wschodniej strony) do granic administracyjnych miasta Konstanyów Łódzki, od strony zachodniej i północnej
29.	Nr XXXVIII / 355 / 05 28 grudnia 2005 r. Dz.Urz. nr 74, poz. 642 z dnia 9 marzec 2006 r.	Obszar położony po północnej stronie ulicy Łódzkiej na odcinku od ulicy Bocznej do ulicy Przygranicznej z ograniczeniem od strony północnej granicą administracyjną miasta, dalej obszar po zachodniej stronie ulicy Bocznej od granicy północnej miasta do ulicy Nowej <i>Obszar częściowo zmieniony Uchwałą nr XXXI / 344 / 08 z dn. 4.12.2008 r. oraz Uchwałą nr XLII / 454 / 09 z d. 27.08.2009 r.</i>
30.	Nr XXXVI / 329 / 05 28 listopad 2005 r. Dz.Urz. nr 11, poz. 92 z dnia 13 styczeń 2006 r.	Obszar zawarty pomiędzy północną stroną ulicy Kościelnej na odcinku od wschodniej granicy działek nr ewid. 77/1 i 75/2 w kierunku wschodnim do działki nr ewid. 79/2 włącznie i z ograniczeniem do południowego brzegu rzeki Łódki
31.	Nr XXXIII / 315 / 05 29 września 2005 r. Dz.Urz. nr 325, poz. 2981 z dnia 5 listopad 2005 r.	Obszar położony po północnej stronie ulicy Niesięcin ograniczonym od strony zachodniej zachodnią granicą działki 404/1, od północy granicą administracyjną miasta, od wschodu zachodnią linią wyznaczającą przebieg drogi S-14. <i>W całości zmieniony Uchwałą nr XIX/162/12.</i>
32.	Nr XXXI/284/05 30 czerwca 2005 r. Dz.Urz. nr 269, poz. 2651 z dnia 29 sierpień 2005 r.	Obszar położony między ulicami: 19 – go Stycznia, Moniuszki, Górna, Kątną i Pl. Wolności <i>Obszar częściowo zmieniony Uchwałą nr XLVI / 485 / 09 z d. 19.11.2009 r. oraz Uchwałą nr IX / 64 / 11 z dn. 7.07.2011 r.</i>

33.	Nr XXXI/282/05 30 czerwca 2005 r. Dz.Urz. nr 269, poz. 2650 z dnia 29 sierpień 2005 r.	Obszar położony po zachodniej stronie ulicy Kościelnej, z ograniczeniem do południowej granicy administracyjnej miasta, a od północnej i zachodniej strony linią "korytarzy" pod nowe układy komunikacyjne, z dostosowaniem do obszaru Podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej <i>Obszar planu częściowo zmieniony Uchwałą nr XLII / 456 / 09 z dn. 27.08.2009 r oraz Uchwałą nr IX / 68 / 11 z dn. 7.07.2011 r.</i>
34.	Nr XXVII/305/2001r. 26 lutego 2001 r. Dz.Urz. nr 39, poz. 391 z dnia 22 marca 2001 r.	Obszar położony pomiędzy ulicami: Łaską i Józefów
35.	Nr XIX/216/2000 r. 6 kwietnia 2000 r. Dz.Urz. nr 70, poz. 377 z dnia 24 maj 2000 r.	Obszar położony w północnej części miasta w rejonie ulicy Krętej i Niesięcin do granic administracyjnych miasta
36.	Nr XIX/215/2000 r. 6 kwietnia 2000 r. Dz.Urz. nr 70, poz. 376 z dnia 24 maj 2000 r.	Obszar obejmuje wschodni skraj miasta Konstanyowa w rejonie Srebrnej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów miasta Łodzi, Strefa Ekonomiczna
37.	Nr XIX/213/2000 r. 6 kwietnia 2000 r. Dz.Urz. nr 70, poz. 374 z dnia 24 maj 2000 r.	Obszar położony między ulicami:- Niesięcin, Zgierską, Aleksandrowską - po zachodniej stronie ul. Zgierskiej -pomiędzy projektowaną ul. G i ulicami: Słowackiego, - Narutowicza, rzeką Jasieniec i ul. Zgierską – oznaczony jako teren Nr 3 <i>Obszar planu częściowo zmieniony Uchwałą nr XXXI / 346 / 08 z dn. 4.12.2008 r., Uchwałą nr IV / 17 / 11 z dn. 2.02.2011 r. oraz Uchwałą nr XII / 90 / 11 z dn. 29.09.2011r.</i>
38.	Nr XIX/212/2000 r. 6 kwietnia 2000 r. Dz.Urz. nr 70, poz. 373 z dnia 24 maj 2000 r.	Obszar położony pomiędzy ulicami: Klonową, Zieloną, Letniskową, Rszewską, Lutomiarską i planowaną obwodnicą południową – oznaczony teren Nr 1 <i>Obszar planu częściowo zmieniony Uchwałą nr L / 520 / 10 z dn. 25.03.2010 r., Uchwałą nr L / 522 / 10 z dn. 25.03.2010 r., Uchwałą nr VI / 35 / 11 z dn. 17.03.2011 r., Uchwałą nr IX / 66 / 11 z dn. 7.07.2011 r. oraz Uchwałą nr XI / 84 / 11 z dnia 25.08.2011 r.</i>
39.	Nr XLI/414/1998 r. 18 czerwca 1998 r. Dz.Urz. nr 20, poz. 141 z dnia 17 sierpień 1998 r.	Obszar położony pomiędzy ulicami: Łódzką, Cegielnianą i Kościelną – oznaczony teren Nr 4
40.	Nr XLI/413/1998 18 czerwca 1998 r. Dz.Urz. nr 20, poz. 140 z dnia 17 sierpień 1998 r.	Obszar położony po północnej stronie ul. Niesięcin pomiędzy ul. Aleksandrowską i projektowaną drogą ekspresową S 14 – oznaczony jako teren Nr 3 fragment. <i>W całości zmieniony Uchwałą Nr XIX/162/12.</i>
41.	Nr XLI/412/1998 18 czerwca 1998 r. Dz.Urz. nr 20, poz. 139 z dnia 17 sierpień 1998 r.	Obszar położony pomiędzy ulicami: 19-go Stycznia, Placem Kościuszki, Łaską, Cmentarną i jej przedłużeniem do ul. Moniuszki i ul. Moniuszki – oznaczony jako teren Nr 2 <i>Obszar planu częściowo zmieniony Uchwałą nr LIX / 590 / 10 z dn. 28.10.2010 r.</i>
42.	<i>Nr XXVII/218/12 z 29 listopada 2012 r.</i>	<i>Obszar ograniczonym od zachodu projektowaną drogą szybkiego ruchu S – 14, od północy i od wschodu granicami</i>

*Dz. Urz. Z dnia
19.02.2013, poz. 913*

*administracyjnymi miasta, od południa po północnej granicy
działki nr ewid. 34 i po zachodnie i północnej granicy ulicy
Srebrna Dąbrowa.*

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU

Schemat planów miejscowych w Konstancynie Łódzkiej:



wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W latach 2004-2011 Rada Miejska w Konstanczynie Łódzkim podjęła następujące uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów:

Lp.	Nr Uchwały Data przystąpienia do sporządzania	Obszar objęty uchwałą
1.	Nr VI / 64 / 07 z 29 marca 2007 r.	obszar ograniczony: od zachodu – ulicą Zgierską (od przecięcia z rzeką Jasieniec w kierunku północnym do przecięcia z projektowaną drogą szybkiego ruchu S-14), od wschodu - projektowaną drogą S-14 oraz od południa - rzeką Jasieniec
2.	Nr XII / 136 / 07 z 27 września 2007 r.	obszar ograniczony: od południa Placem Kościuszki, południową granicą działek nr 330, nr 339/2 poprzez działkę nr 321, od strony zachodniej ulicą Kopernika, od strony północnej północną granicą działek nr 346/1, nr 345/1, od strony wschodniej ulicą Zgierską
3.	Nr XLIX / 510 / 10 z 25 lutego 2010 r.	obszar położony pomiędzy ulicami: Moniuszki, Jana Pawła II, Placem Kościuszki, Łaską, po południowej granicy działek o nr nr ewid. 92/1 i 92/2 do ul. Pułaskiego dalej wschodnią stroną ulicy Pułaskiego do wschodniej granicy działki nr ewid. 35/14 i po północnej granicy działki nr ewid. 290 do ulicy Moniuszki wraz z pasami przyległych ulic: Moniuszki i Jana Pawła II w obrębie K-12
4.	Nr LVI / 578 / 10 z 9 września 2010 r.	obszar położony pomiędzy wschodnią stroną ulicy Ks. Janika, południową stroną ul. Kościelnej (wraz z pasem ulicy), po wschodniej granicy działek o numerach ewid.: 89, 90/25, 90/28, 90/29, 90/32 oraz po północnej stronie drogi oznaczonej symbolem 2KZ w obrębie K – 19
5.	Nr IV / 21 / 11 z 2 lutego 2011 r.	obszar położony pomiędzy ul. Łódzką, Spółdzielczą, granicą administracyjną miasta, ul. Warzywniczą, projektowaną drogą SKDL i wschodnią granicą działki nr ewid. 2/9 w obrębie K-17
6.	Nr IX / 71 / 11 z 7 lipca 2011 r.	obszar obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 15/4, 15/1, 17, 18, 19/1, 19/2, i 20 wraz z przyległą drogą 8KDW i ul. Boczna w obrębie K -1
7.	<i>Nr XXIII/192/12 z 30 sierpnia 2012 r.</i>	<i>Obszar obejmujący działki o nr ew. 135/1, 135/2 oraz część działki 124 przy ul. Kolejowej, w obrębie K-13</i>

III.15 Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy zostały przedstawione w formie analizy SWOT, która jest skuteczną techniką analityczną. Służy ona do porządkowania informacji, poprzez podział danych na cztery kategorie: S (strengths) – analiza mocnych stron, atutów, W (weaknesses) – analiza słabych stron, barier, O (opportunities) – analiza szans, T (threats) – analiza zagrożeń. Dla miasta Konstantynów Łódzki przeprowadzono analizę SWOT, co pozwoliło posegregować i podsumować analizy wykonane w części uwarunkowań, a następnie na tej podstawie określić możliwości rozwoju miasta.

<i>SILY</i>	<i>SŁABOŚCI</i>
<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Proinwestycyjne nastawienie władz gminy – lokalizacja Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej</i> 2. <i>Jeden z najniższych podatków w województwie</i> 3. <i>Duża aktywność społeczna i gospodarcza mieszkańców</i> 4. <i>Wolne, w niższych cenach niż w Łodzi tereny inwestycyjne</i> 5. <i>Wysokie walory środowiska przyrodniczego służące rozwojowi rekreacji oraz tworzące dogodne warunki dla zamieszkiwania.</i> 6. <i>Dobre położenie miasta względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej.</i> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Brak uzbrojonych terenów inwestycyjnych na obszarze miasta,</i> 2. <i>Zdegradowany obszar centralnej części miasta wymagający dalszej rewitalizacji.</i> 3. <i>Słabo rozwinięta infrastruktura i poziom usług towarzyszących turystyce</i> 4. <i>Przebieg przez miasto ruchu tranzytowego i ciężkiego</i> 5. <i>Zły stan techniczny dróg</i>
<i>SZANSE</i>	<i>ZAGROŻENIA</i>
<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Pozyskanie środków unijnych na rozwój gminy.</i> 2. <i>Rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych.</i> 3. <i>Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku.</i> 4. <i>Stworzenie i realizacja programu rewitalizacji układów i obiektów wartościowych kulturowo.</i> 5. <i>Rozwój budownictwa mieszkaniowego, agroturystyki i budownictwa letniskowego</i> 6. <i>Objęcie ochroną form przyrodniczych.</i> 7. <i>Budowanie wizerunku miasta i gminy jako miejsca atrakcyjnego dla inwestowania, zamieszkania i wypoczynku oraz jego promocja.</i> 8. <i>Posiadanie aktów prawa miejscowego (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy) chroniących i kształtujących tereny wartościowe przyrodniczo i kulturowo</i> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Zubożenie społeczeństwa</i> 2. <i>Starzenie się społeczeństwa</i> 3. <i>Odptyw wykwalifikowanych kadr do ośrodków o większej atrakcyjności rynku pracy.</i> 4. <i>Brak absorpcji środków unijnych</i> 5. <i>Brak działań inwestycyjnych gminy</i> 6. <i>Brak działań mających na celu ochronę i rewitalizację środowiska kulturowego i przyrodniczego.</i> 7. <i>Transport przez centrum miasta materiałów niebezpiecznych – możliwość powstania zagrożeń nadzwyczajnych.</i> 8. <i>Realizowanie polityki przestrzennej poza planami miejscowymi, w drodze decyzji administracyjnych,</i> 9. <i>Nadmierne tworzenia nowych terenów inwestycyjnych, w sytuacji, gdy są rezerwy terenowe wyznaczone w obowiązujących mpzp.</i>

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

IV. POLITYKA PRZESTRZENNA

IV.1 Uwagi ogólne i przesłanki do założeń rozwoju miasta

Polityka przestrzenna jest wyrazem świadomej działalności podmiotu publicznego w odniesieniu do przestrzeni podlegającej jego jurysdykcji. Polityka przestrzenna jest, a raczej ma szansę być, najbardziej integrującą polityką częściową jaką realizują organy władzy publicznej. Jej holistyczny i integrujący charakter wynika z coraz istotniejszych relacji jakie zachodzą pomiędzy jakością zagospodarowania a współczesnym rozwojem społeczno-gospodarczym. Sposób zagospodarowania, rozmieszczenie obiektów i funkcji, forma zainwestowania infrastruktury, jakość środowiska antropogenicznego itd. decydują o wyjściowym poziomie konkurencyjności produktów i usług jednostek działających w regionie. Polityka przestrzenna musi zatem być przestrzennym wyrazem polityk częściowych, takich jak polityka terenami, polityka ochrony środowiska, polityka społeczna, polityka komunikacyjna polityka rozwoju gospodarczego, polityka kultury i wypoczynku itp. Założenia rozwoju miasta w pełnym zakresie zostały zdefiniowane w Strategii rozwoju miasta.

W STUDIUM przyjmuje się, że miasto rozwijać się będzie poprzez wykorzystanie szans wynikających z:

- położenia na obszarze Łódzkiego Zespołu Miejskiego (w ramach Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej),
- bezpośrednich związków z Łodzią,
- powiązań komunikacyjnych (drogowych) o znaczeniu ponadlokalnym,
- rozwoju stref aktywności gospodarczej, w tym części Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- powstaniu nowej jakości w mieście - zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej,
- warunków dla dogodnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

IV.2 Cele polityki przestrzennej Konstantynowa Łódzkiego i ich odzwierciedlenie w STUDIUM

Celem polityki przestrzennej rozwoju miasta jest stworzenie warunków przestrzennych dla zwiększenia tempa rozwoju gospodarczego miasta i poprawy poziomu życia mieszkańców przy maksymalnym zachowaniu jego obecnych walorów przyrodniczych i kulturowych zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego.

Uznaje się, że konkretyzacja celu generalnego polityki przestrzennej związanego z „ukierunkowaniem procesu podnoszenia jakości życia mieszkańców i poziomu funkcjonowania miasta...” następuje poprzez działania wiążące się z osiągnięciem celów pośrednich wyrażanych w formach właściwych polityce przestrzennej, a w tym głównie poprzez:

- stałe rozpoznawanie stanu przestrzeni miasta, co dotyczy zagospodarowania i użytkowania przestrzeni z uwzględnieniem racjonalizowania powiązań zewnętrznych i strukturalnych zależności wewnętrznych, ochrony i efektywnego wykorzystywania jej walorów, przeciwdziałania konfliktom i barierom związanym z właściwym użytkowaniem przestrzeni, a w konsekwencji dokonywania wyborów miejsc lokalizacji dla rozwoju podstawowych funkcji miasta w ramach generalnych ustaleń STUDIUM,
- integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami miasta a także wpływanie na formułowanie zadań rządowych, wojewódzkich i powiatowych związanych z priorytetami rozwoju miasta,
- tworzenie zbiorów informacji stwarzających warunki dla projekcji rozwojowego image miasta, marketingu przestrzennych walorów dla lokowania tu działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej i społecznej,
- dążenie do stałego wzbogacania funkcjonalno-przestrzennych i materialnych elementów zagospodarowania obszaru w celu rozwoju ponadlokalnych funkcji miasta i zaspokajania rosnących potrzeb mieszkańców.

Stosunek do przedstawionych uprzednio podstawowych uwarunkowań rozwoju oraz do celów polityki przestrzennej miasta znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w STUDIUM kierunkach zagospodarowania przestrzennego i politykach odnoszących się do problematyki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, układu komunikacyjnego, infrastruktury komunalnej, instrumentalizacji wdrażania polityki przestrzennej zawartej w STUDIUM.

IV.3 Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta

„Kierunki zagospodarowania przestrzennego” stanowią element składowy STUDIUM i podobnie jak „uwarunkowania” zostały imiennie wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezentowane w STUDIUM kierunki.... wynikają głównie z:

- uwarunkowań zewnętrznych rozwoju miasta określonych na poziomie krajowym, wojewódzkim i powiatowym,
- kierunków i działań o charakterze strategicznym określonych w Strategii rozwoju miasta i Planie Rozwoju Lokalnego,
- diagnozy dotychczasowych procesów rozwojowych miasta, w tym z historycznie ukształtowanego układu przestrzennego (szczególnie w zakresie siatki placów i ulic, użytkowania, zabudowy i funkcji terenów, poziomu rozwoju systemów infrastruktury technicznej),
- diagnozy środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- założeń rozwoju miasta wynikających z oceny jego walorów i zagrożeń, szans rozwojowych,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wniosków mieszkańców do STUDIUM i innych wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów złożonych w trybie art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- wniosków instytucji.

Prezentowane kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta określone w STUDIUM:

- stwarzają ramy przestrzenne dla rozwoju miasta,
- stwarzają szansę przeobrażenia struktury gospodarczej miasta z typowo przemysłowej na wielofunkcyjną,
- stwarzają możliwość zdynamizowania wielofunkcyjnego rozwoju miasta oraz zwiększenia jego znaczenia w aglomeracji łódzkiej,
- stwarzają warunki zwiększenia liczby mieszkańców do 32 000 osób w okresie perspektywicznym,
- umożliwiają wykorzystanie rekreacyjno-wypoczynkowe istniejącego potencjału miasta oraz planowanych zbiorników wodnych,
- wiążą się z racjonalnym wykorzystaniem i ochroną walorów przyrodniczych miasta i dziedzictwa kulturowego,
- wyrażają dążenie do podniesienia poziomu cywilizacyjnych warunków zamieszkania,
- uwzględniają ponadlokalne rozwiązania komunikacyjne wynikające z układów krajowych i aglomeracyjnych i ich konsekwencje dla miejscowego układu komunikacji drogowej.

Układ funkcjonalno-przestrzenny stanowiący skonkretyzowany wyraz kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta:

po pierwsze - zapewnia warunki lokalizacyjne dla nowoczesnych form wytwórczości i usług umożliwiając zwiększenie aktywności gospodarczej niezbędnej dla istotnego zasilania budżetu miasta i powiększenia dochodów ludności, zarówno ze względu na zatrudnienie w przewidywanych przedsiębiorstwach i instytucjach, jak i na działalność gospodarczą na rachunek własny — głównie poprzez:

- wyznaczenie terenów dla fragmentu Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej na terenie miasta w bezpośrednim nawiązaniu do jednego z kompleksów tej strefy zlokalizowanego w Łodzi (tuż przy granicach obu miast),
- wyznaczenie zwartej obszaru aktywności gospodarczej w rejonie ulicy Zgierskiej i projektowanej drogi S-14,
- adaptowanie istniejących terenów aktywności gospodarczej w granicach miasta,
- wyznaczenie obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych w centrum miasta w rejonie Placu Kościuszki,

po drugie - wyraża dążenie do podniesienia poziomu warunków życia mieszkańców miasta, zabezpieczenia realności założeń rozwoju gospodarczego, podniesienia poziomu ochrony środowiska - głównie poprzez:

- aktywne przeciwdziałanie dalszemu skażeniu środowiska poprzez realizację systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i deszczowych,
- ustalenie, że koniecznym jest zapewnienie zdrowej wody pitnej mieszkańcom każdego rejonu miasta poprzez pełne jego zwodociągowanie,
- dalszą gazyfikację i telefonizację miasta, rozbudowę systemu elektroenergetycznego, dokonanie niezbędnych korekt istniejącego układu drogowego w zakresie technicznych warunków ruchu pojazdów i powiązań

drogowych o charakterze zewnętrznym,

po trzecie - wyraża dążenie do zwiększenia stopnia wykorzystania walorów przyrodniczych miasta i dziedzictwa kulturowego dla aktywizacji gospodarczej - głównie poprzez:

- uznanie, że elementy dziedzictwa kulturowego (a w tym układy przestrzenne, obiekty architektoniczne, tradycje działalności stowarzyszeń kulturalnych) świadczą o tożsamości miasta, że w powiązaniu z walorami przyrodniczymi, właściwym ich eksponowaniem oraz odpowiednim standardem zagospodarowania mogą w zdecydowany sposób przyczynić się do intensyfikacji ruchu wypoczynkowego, turystycznego a w konsekwencji do promocji miasta w rankingach atrakcyjności miast,
- ograniczenie zainwestowania w terenach najcenniejszych przyrodniczo na terenie miasta tj. w rejonach dolin rzek i kompleksu leśnego Żabiczki,
- zabezpieczenie terenów dla przewidywanej realizacji zbiornika wodnego na rzece Ner, który powinien rozwiązać szereg problemów gospodarki wodnej a także służyć rekreacji i wpłynąć na powstanie w jego otoczeniu bazy wypoczynkowej (zbiornik wraz z zapleczem rekreacyjnym stanowiłby nową jakość w mieście i regionie łódzkim),
- określenie całego szeregu rejonów sportowo-wypoczynkowych związanych z potencjalnymi założeniami wielkoprzestrzennymi dla sportu i gier,
- wyznaczenie tras rowerowych przez ciekawe krajobrazowe tereny,

po czwarte - wyraża dążenie do wykorzystania szansy rozwojowej miasta wynikającej z walorów środowiska przyrodniczego oraz położenia miasta w sąsiedztwie Łodzi poprzez między innymi stwarzanie warunków dla lokalizacji:

- budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
- budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego,.

Wyznaczenie znacznych terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej nie oznacza tendencji do rozpraszania zabudowy. Podstawą realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej muszą być plany miejscowe kolejno opracowywane w zależności od występujących potrzeb.

po piąte- adaptuje ponadlokalne rozwiązania komunikacyjne (wynikające z miejsca miasta w układzie Łódzkiego Zespołu Miejskiego i przyjmowanych ustaleń regionalnych zawartych w studiach i planach dotyczących zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego).

Rozwiązania o charakterze ponadlokalnym rzutują, w sposób istotny na rozwiązania wewnętrzne miejskie a więc i na układ strukturalny miasta.

V. **KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, W PRZEZNACZENIU TERENÓW ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPDOAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Układ strukturalny miasta *został przedstawiony graficznie na planszy „Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju, wykonany w skali 1:10 000*):

- nawiązuje do układu historycznego,
- uwzględnia tendencje dotyczące kształtowania układu komunikacyjnego o ponadlokalnym znaczeniu,
- uwzględnia tendencje rozwoju nowych i wzmocnienia istniejących funkcji na terenie miasta,
- uwzględnia proces dotyczący kształtowania się nowej struktury zabudowy mieszkaniowej,
- uwzględnia tendencje dotyczące wykorzystania doliny Neru.

W rezultacie uznaje się, że:

- ośią miasta w układzie W - Z pozostaje historyczny układ drogowy Łódź - Lutomiersk (ulice Łódzka i Jana Pawła II wraz z dwoma placami T. Kościuszki i Wolności),
- ośrodek administracyjno-usługowy miasta pozostaje w rejonie Placu T. Kościuszki. Przewiduje się dalszą intensyfikację procesu zmian w użytkowaniu terenu i obiektów, poprzez przekształcanie funkcji mieszkaniowej w usługowo-mieszkaniową,
- nastąpi wypełnienie i rozwój zabudowy wielorodzinnej (rejon śródmiejski) w formie zarówno budownictwa o charakterze usługowym jak i mieszkalnictwa wielorodzinnego,
- powiększeniu podlegają tereny o charakterze mieszkaniowym, położone atrakcyjnie w stosunku do walorów krajobrazowych,
- istotną wartością funkcjonalną w strukturze miejskiej będą nowe jakości wynikające z zabezpieczenia terenów dla powiązań z regionalnym układem komunikacyjnym,
- nową jakością w strukturze funkcjonalnej miasta jest lokalizacja kompleksu „Nowy Józefów - Srebrna” Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wraz z jej powiązaniem komunikacyjnym z pozostałym układem miejskim,
- dla drobniejszych form aktywności gospodarczej wyznaczono rejony ich koncentracji w nawiązaniu do podstawowego układu komunikacyjnego,
- nową jakością w strukturze funkcjonalnej miasta i najbliższego rejonu Łodzi jest przewidywany do realizacji zbiornik na rzece Ner.

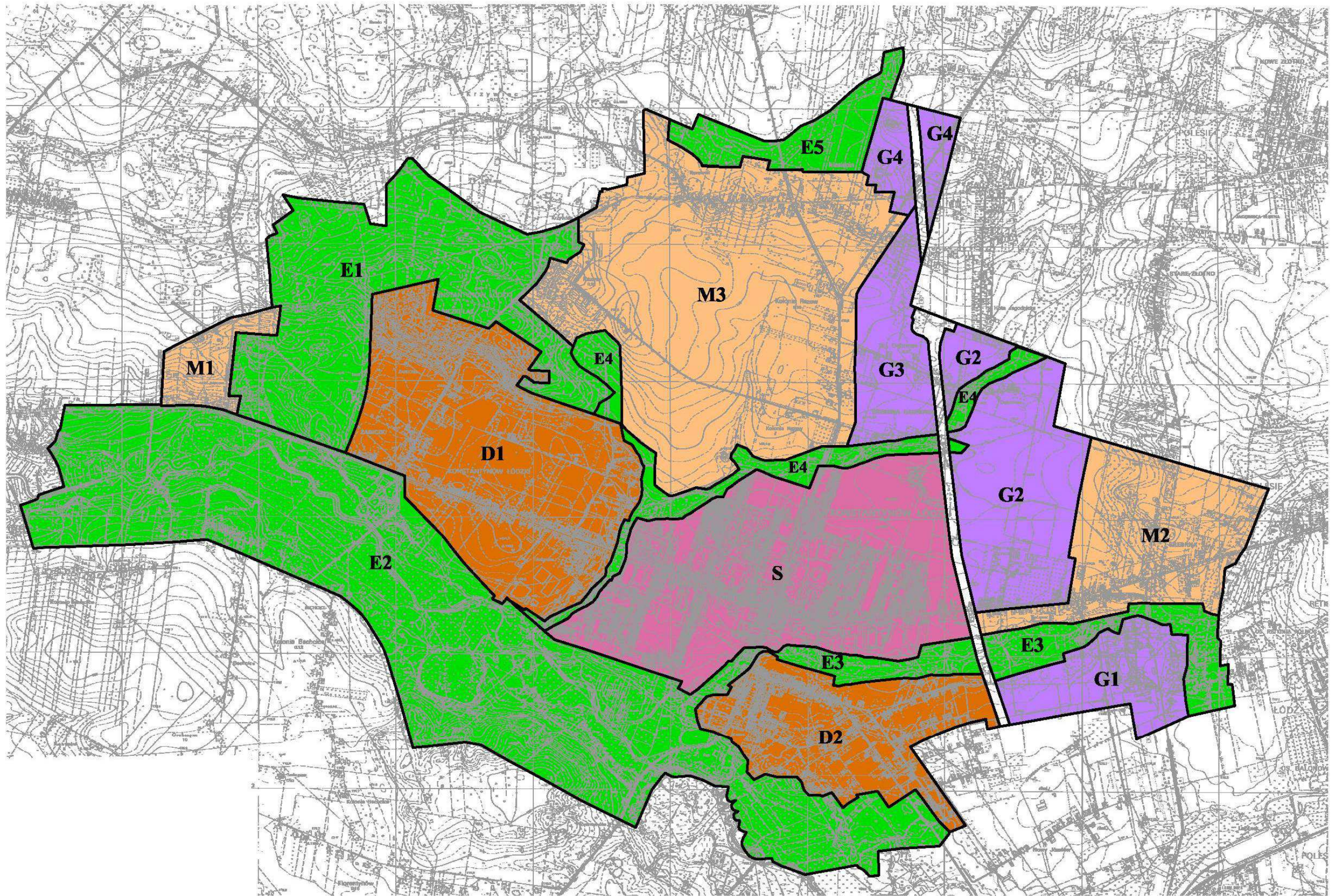
Ustalone w STUDIUM kierunki kształtowania układu strukturalnego miasta uznaje się za przestrzenną podstawę umożliwiającą realizację strategicznych celów rozwojowych miasta.

V.1 Strefy funkcjonalne i zasady ich zagospodarowania

Kierunki zagospodarowania przestrzennego poszczególnych obszarów miasta zostały określone poprzez wydzielenie stref zróżnicowanych funkcjonalnie. Generalnie, w strukturze funkcjonalnej miasta wydzielono:

1. Strefy niezurbanizowane tj. strefy przyrodnicze, które obejmują doliny rzek i kompleksy leśne w granicach miasta (oznaczone symbolem E).
2. Strefy zurbanizowane:
 - strefę śródmiejską, która obejmuje obszar historycznego miasta wraz z rezerwą dla jego dalszego rozwoju (oznaczona symbolem S),
 - strefy podmiejskie, które obejmują tereny mieszkaniowe w sąsiedztwie strefy śródmiejskiej (oznaczone symbolem D),
 - strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej (oznaczone symbolem M),
 - strefy rozwoju aktywności gospodarczej, które obejmują istniejące i planowane tereny funkcji gospodarczych przy drodze S-14 oraz obszar Specjalnej Strefy Ekonomicznej (oznaczone symbolem G).

Postuluje się intensyfikację istniejącego zagospodarowania i zabudowy we wszystkich strefach, w szczególności w strefie śródmiejskiej, a w dalszej kolejności przeznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie. Postuluje się ponadto aby w ramach stref przeznaczać tereny pod zabudowę i zagospodarowanie w sposób planowy, uzależniony od rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (wyprzedzająco lub równoległe), w oparciu o sporządzane dla tych terenów plany miejscowe.



V.1.1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref przyrodniczych

Celem wydzielenia stref przyrodniczych jest ochrona walorów przyrodniczych miasta, ograniczenie zainwestowania w dolinach rzek i na terenie lasów, a także pozostawienie tych obszarów jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zarówno dla mieszkańców miasta Konstantynowa Łódzkiego jak również dla mieszkańców sąsiednich ośrodków miejskich - Łodzi i Pabianic. Wyznaczono następujące strefy przyrodnicze oznaczone symbolem E na rysunku STUDIUM:

- strefa kompleksu leśnego Żabiczki, oznaczona na rysunku STUDIUM symbolem E1,
- strefa doliny Neru oznaczona na rysunku STUDIUM symbolem E2,
- strefa doliny Łódki oznaczona na rysunku STUDIUM symbolem E3,
- strefa doliny Jasieńca oznaczona na rysunku STUDIUM symbolem E4,
- *strefa doliny Lubczyny, oznaczona na rysunku STUDIUM symbolem E5.*

Strefa kompleksu leśnego Żabiczki (E1) obejmuje część północno-zachodnią miasta i łączy się ze strefą doliny Neru (E2), która obejmuje południowo-zachodnią część miasta. Strefy doliny Łódki (E3) i doliny Jasieńca (E4) stanowią wąskie korytarze o przebiegu z północnego-wschodu na południowy-zachód i łączą się na południu ze strefą doliny Neru (E2). Do strefy doliny Łódki (E3) włączono obszar nieużytków funkcjonalnych stanowiących wyrobisko glin położone przy granicy z miastem Łodzią. *Strefa doliny Lubczyny (E5) obejmuje północną część miasta, na północ od strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej M3 do granicy miasta z gminą Aleksandrów Łódzki. Ma układ równoleżnikowy.*

W strefach przyrodniczych dominują obszary niezainwestowane o następujących funkcjach:

- tereny lasów oznaczone na rysunku ZL,
- tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunku Rz,
- tereny upraw polowych oznaczone na rysunku R,
- tereny zbiorników wodnych, oznaczone symbolem WS.

Adaptuje się w STUDIUM następujące tereny zlokalizowane w strefach:

- tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku symbolem ZD, które występują w strefie kompleksu leśnego Żabiczki oraz w strefie doliny Neru (*strefy E1, E2*)
- tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku symbolem UP i zlokalizowane w strefie kompleksu leśnego Żabiczki (*strefa E1*),
- tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku symbolem MN, które zlokalizowane są w strefie doliny rzeki Ner – Józefów i Bechcice. (*strefa E2*).

Jednocześnie w STUDIUM planuje się zmianę przeznaczenia części terenów trwałych użytków zielonych i upraw polowych w strefie doliny rzeki Ner w celu realizacji istotnych dla funkcjonowania miasta inwestycji celu publicznego tj.:

- zbiorników rekreacyjnych na rzekach Ner i Jasieniec, pełniących również funkcję retencji wód powierzchniowych,
- elektrowni wodnej (E) na rzece Ner.

Z realizacją zbiornika wodnego na rzece Ner (*strefa E2*) związana jest zmiana przeznaczenia

części terenów w jego sąsiedztwie. W STUDIUM wyznacza się tereny umożliwiające wypoczynkowe i rekreacyjne wykorzystania zbiornika tj. terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji turystyczno-sportowych (*US i UTS*), które lokowane są przy istniejącej zabudowie w rejonie Józefowa, w rejonie elektrowni wodnej i drogi wojewódzkiej nr 710.

W strefach E2 i E3 planuje się także rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku STUDIUM – MN.

W STUDIUM planuje się także zmiany funkcjonalne w strefie kompleksu leśnego Żabiczki (E1), gdzie planuje się rozwój usług w rejonie ul. Lutomierskiej i Krzywej. Na północ od ul. Lutomierskiej (Ignacew) planuje się rozwój zabudowy mieszkaniowej. *Ponadto, w strefie E2 w dolinie rzeki Ner planuje się rozwój funkcji usługowej turystyki i sportu (UTS) oraz terenów zieleni z usługami turystyki (ZUT) związanymi z docelową funkcją rekreacyjną zbiornika wodnego.*

W strefie E2 dopuszcza się także lokalizację gminnego punktu zbierania odpadów.

W strefie E3 dopuszcza się lokalizację zabudowy przemysłowo – usługowej i usługowej.

Wyżej opisany sposób wyznaczenia stref o ograniczonym zainwestowaniu w granicach miasta umożliwi wytworzenie bezkolizyjnych ciągów dla rekreacji pieszej i rowerowej, które łączyłyby tereny stref zurbanizowanych z najcenniejszymi dla rekreacji obiektami tj. lasem Żabiczki i planowanym zbiornikiem wodnym w dolinie Neru. Strefy doliny Łódki i doliny Jasieńca umożliwią także mieszkańcom miasta Łodzi, w miarę bezpieczną komunikację rowerową z Konstantynowem Łódzkim, w tym z terenami lasu i zbiornika wodnego. *Na terenie wszystkich stref przyrodniczych dopuszcza się lokalizację ścieżek i tras turystycznych, ścieżek rowerowych oraz towarzyszących im obiektów małej architektury. Na terenie wszystkich stref przyrodniczych dopuszcza się ponadto realizację ogólnodostępnych przestrzeni o charakterze publicznym.*

Na terenie wszystkich stref przyrodniczych ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

Zasady zagospodarowania stref przyrodniczych

W STUDIUM wyłącza się spod zabudowy następujące tereny, zgodnie z rysunkiem STUDIUM „Polityka przestrzenna – kierunki zagospodarowania”:

- tereny lasów (ZL),
- tereny trwałych użytków zielonych (Rz),
- tereny upraw polowych (R),
- Tereny zbiorników wodnych (WS).

W granicach lasów (ZL) dopuszcza się realizację zabudowy związanej z gospodarką leśną.

W granicach lasów (ZL), trwałych użytków zielonych (Rz) i upraw polowych (R) dopuszcza się realizację *infrastrukturalnych budowli, będących inwestycjami celu publicznego* oraz ścieżek pieszych i rowerowych *elementów małej architektury*, a także urządzeń związanych z gospodarką wodną. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla **terenów usług turystyki i sportu (US)** ustala się realizację zabudowy i urządzeń związanych z obsługą ruchu wypoczynkowego i rekreacyjnego. W granicach terenów usług turystyki i sportu dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych i gastronomicznych

w formie wbudowanej w budynki usług turystyki lub sportu. W granicach terenów usług turystyki i sportu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.* Dla terenów usług turystyki i sportu określa się następujące zasady:

- należy zastosować strefowanie intensywności zagospodarowywania terenów tzn. zmniejszać intensywność w kierunku brzegów zbiorników wodnych lub lasów,
- obiekty kubaturowe należy lokalizować w sąsiedztwie istniejących dróg,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (w tym powierzchni pokrytych roślinnością, wód, plaż, naturalnych muraw sportowych) nie powinien być mniejszy niż 70%, za wyjątkiem strefy E3, gdzie dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 9 m, przy czym dopuszcza się realizację wyższych obiektów budowlanych o funkcji sportowej oraz dominant wysokościowych w bryle budynków usługowych. Jednocześnie dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości do 12 m dla strefy E3,

W granicach terenu usług turystyki i sportu (UTS) ustala się rozwój funkcji usług turystyki i sportu. Ustala się realizację urządzeń i obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego. Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, a także elementów małej architektury. Ustala się możliwość realizacji zabudowy kubaturowej w wysokości maksymalnie 5% powierzchni terenu UTS, związanej jedynie z obsługą funkcji podstawowej terenu, poprzedzonej wcześniejszą ekspertyzą gruntu. W przypadku lokalizacji zabudowy na terenie UTS, nakazuje się jej realizację w terenie posiadającym dostęp do sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się realizację infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników. Dla terenu usług turystyki sportu UTS określa się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 85%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie powinna być większa niż 9 m, przy czym dopuszcza się realizację wyższych obiektów budowlanych o funkcji podstawowej oraz dominant wysokościowych związanych kompozycyjnie z zabudową.
- zabudowa i zagospodarowanie terenu UTS powinno być określone w planie miejscowym sporządzonym dla tego terenu.
- postuluje się zagospodarowanie całego terenu UTS, w wyniku jednej inwestycji funkcjonalno – przestrzennej,
- ustala się obowiązek zachowania w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Ner zieleni wodnej, nadwodnej, łęgowej, zgodnej z ekosystemem.j.

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** dopuszcza się rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej oraz funkcji towarzyszących: usług publicznych, usług komercyjnych oraz adaptuje się istniejące tereny produkcyjno-usługowe, pod warunkiem, że zachowane zostaną standardy jakości środowiska określone dla terenów mieszkaniowych. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się także realizację inwestycji celu publicznego. *Ustala się również możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla **zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej (MN)** wprowadza się następujące

zasady:

- dopuszcza się realizację jedynie zabudowy w formie wolnostojącej i wyklucza się realizację zabudowy w formie bliźniaczej lub szeregowej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 9 m.

W granicach **terenów usług publicznych (UP)** nie dopuszcza się realizacji innych funkcji *za wyjątkiem usług gastronomii. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.* Dla terenów usług publicznych wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- preferuje się realizację w formie obiektów wolnostojących z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doбором elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska, place zabaw);
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- preferuje się realizację zabudowy o formie architektonicznej stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną i jednocześnie preferuje się wybór projektu w trybie konkursu na twórcze prace projektowe.

Dla terenów usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UM) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego. Nie dopuszcza się lokalizacji usług uciążliwych. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

- *Udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%*
- *Maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m do kalenicy*

Dla terenów usług (U) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego. Nie dopuszcza się lokalizacji usług uciążliwych.

- *Udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%*

Dla terenów zieleni z usługami turystyki (ZUT) ustala się rozwój terenów zieleni wraz z możliwością lokalizacji budowli i obiektów inżynierskich (lądowych i wodnych), związanych z turystyką i rekreacją oraz obiektów małej architektury, stanowiących zaplecze dla rekreacyjnej funkcji zbiornika retencyjnego „Konstantynów - Behcice”. Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych. Ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej przy linii brzegowej zbiornika, z możliwością realizacji zabudowy usług turystyki w głębi terenów. Ustala się preferencję dla rozwoju zabudowy drewnianej. Wprowadza się możliwość prowadzenia działalności agroturystycznej. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników. Dla terenów zieleni z usługami turystyki określa się następujące zasady zagospodarowania:

- *udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 90%,*
- *maksymalna wysokość zabudowy nie powinna być większa niż 9 m,*
- *zabudowa i zagospodarowanie terenów ZUT powinno być określone w planie miejscowym sporządzonym dla tych terenów.*

Dla **terenów ogrodów działkowych (ZD)** *ustala się możliwość realizacji małych zbiorników*

wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników. Dla terenu ZD wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dla każdego zespołu działek, na użytek wszystkich działkowiczów, dopuszcza się realizację jednego budynku o funkcji usługowej, administracyjnej o powierzchni maksymalnie 200 m²,
- dopuszcza się realizację budynków o powierzchni użytkowej maksymalnie 35 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 7 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80%.

Dla adaptowanych **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** dopuszcza się zmianę przeznaczenia na usługi turystyki i sportu lub zabudowę mieszkaniową. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.* Dla terenów produkcyjno-usługowych wprowadza się następujące warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 12 m, przy czym preferuje się dostosowanie wysokości zabudowy do wysokości sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 40%,
- wyklucza się realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz realizację instalacji stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
- *dla terenów P/U położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub stref doliny rzeki Ner, postuluje się stworzenie pasów roślinności izolacyjnej w gracach terenów P/U, ograniczających uciążliwość zakładów.*

Dla terenu zabudowy obsługi produkcji rolnej (RU) dopuszcza się możliwość zmiany funkcji z preferencją wykorzystania turystycznego terenu w oparciu o potencjał wypoczynkowy doliny Neru. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego oraz ścieżek pieszych i rowerowych, a także elementów małej architektury.

Dla zabudowy obsługi produkcji rolnej (RU) wprowadza się następujące zasady:

- *zakaz lokalizacji budynków w terenie zalewowym;*
- *udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%*
- *maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 9 m do kalenicy.*

Dla terenu gminnego punktu zbierania odpadów (NO):

Dopuszcza się realizację zabudowy o maksymalnej wysokości 9 m do kalenicy. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%

Dla **terenów planowanej elektrowni wodnej (E)** wprowadza się *postulat realizacji zabudowy tworzącą nową jakość w przestrzeni wjazdowej do miasta. Ustala się parametry konstrukcji inżynierskich zgodnie z przepisami odrębnymi i docelowymi potrzebami w zależności od spiętrzenia wód. W przypadku realizacji budynków ustala się maksymalną wysokość 10 m oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10%*

Dla terenów usług (U) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego oraz zabudowy jednorodzinnej jako funkcji towarzyszącej. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników. Nie dopuszcza się możliwości realizacji usług uciążliwych.

Dla terenów usług (U) wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- *udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%*

Maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m do kalenicy, preferuje się dowiązanie wysokości do maksymalnej dopuszczalnej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Dla istniejącej zabudowy w strefach przyrodniczych, zlokalizowanej na terenach zalewowych ustala się jej adaptację z możliwością remontu i przebudowy. Na terenach niezabudowanych wprowadza się zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej, co powinno być usankcjonowane prawnie w przypadku realizacji mpzp. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy jedynie w terenie UTS, zgodnie z wytycznymi zawartymi dla tego terenu.

V.1.2 Struktura funkcjonalno-przestrzenna strefy śródmiejskiej

Strefa śródmiejska, oznaczona na rysunku symbolem S, obejmuje centrum obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego pomiędzy doliną rzeki Łódki, doliną Neru, doliną Jasiońca i projektowaną drogą S-14.

Jest to strefa wielofunkcyjna, gdzie generalnie adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu, a w obszarach peryferyjnych, obecnie niezainwestowanych lub zainwestowanych w niewielkim stopniu, planuje się:

- rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na podstawie ustaleń istniejących lub opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Osią miasta w układzie W - Z pozostaje historyczny układ drogowy Łódź - Lutomiersk (ulice Łódzka i Jana Pawła II wraz z dwoma placami: T. Kościuszki i Wolności).

Ośrodek administracyjno-usługowy miasta pozostaje w rejonie Placu T. Kościuszki. Przewiduje się dalszą intensyfikację procesu zmian w użytkowaniu terenu i obiektów, poprzez przekształcanie funkcji mieszkaniowej w usługowo-mieszkaniową w rejonie ulic Łódzkiej, Zgierskiej i Jana Pawła II oraz Łaskiej.

W STUDIUM adaptuje się tereny:

- zabudowy wielorodzinnej (MW);
- zabudowy jednorodzinnej (MN),
- usług sportu i turystyki (US),
- usług publicznych (UP),
- tereny zieleńców (ZZ),
- tereny usług (U),
- *tereny przemysłowo – usługowe (UP),*
- *tereny infrastruktury technicznej (C).*

W Studium planuje się:

- rozwój funkcji mieszkalnictwa *jednorodzinnego* w północno-wschodniej części strefy,

między ulicami Słowackiego, Dolną i Nad Jasienią,

- stopniowe przekształcanie terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Łódzkiej, Jana Pawła II, Zgierskiej i Łaskiej w kierunku zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

W strefie śródmiejskiej ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

Zasady zagospodarowania strefy śródmiejskiej

W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) dopuszcza się realizację usług publicznych i komercyjnych w formie wolnostojącej i wbudowanej w partery budynków mieszkalnych. *Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o ile nie będzie zaburzała struktury kompozycyjnej i historycznego układu urbanistycznego miasta. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla terenów zabudowy **mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
- wysokość maksymalna budynków nie może przekraczać 14 m,
- preferuje się realizację małych domów wielorodzinnych o liczbie mieszkań do 12,
- nakazuje się realizację minimum jednego ogólnodostępnego placu zabaw.

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** dopuszcza się realizację usług publicznych i nieuciążliwych usług komercyjnych w formie wbudowanej w budynek mieszkalny lub w formie wolnostojącej (nie dotyczy średnich tj. 400 - 2000 m² pow. sprzedaży i dużych obiektów handlowych tj. powyżej 2000 m² pow. sprzedaży), za wyjątkiem obszarów występowania skupisk zabudowy historycznej mieszkaniowej. *Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o ile nie będą zaburzały struktury kompozycyjnej i historycznego układu urbanistycznego miasta. Funkcje towarzyszące zabudowie jednorodzinnej muszą spełniać standardy jakości środowiska określone dla funkcji podstawowej. W terenie MN, zlokalizowanym w północno – wschodniej części strefy, pomiędzy ul. Słowackiego, Dolną, Nad Jasienią postuluje się wprowadzenie w sąsiedztwie projektowanej trasy S-14 nasadzeń pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m.*

Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%, przy czym dla zabudowy wolnostojącej powinien wynosić minimum – 40%
- *dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25% w ścisłym centrum miasta lub zachowanie mniejszego wskaźnika na terenach zainwestowanych tam, gdzie w chwili obecnej jest on niższy od ustalonego,*
- *maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m do kalenicy,*

- postuluje się zachowanie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- w obszarach występowania skupisk zabudowy mieszkaniowej historycznej tj. ujętej w gminnej ewidencji zabytków postuluje się nawiązanie w nowych realizacjach do tych obiektów historycznych w zakresie kształtu dachu, a w elewacjach frontowych wysokości wejść, rysunku elewacji. *Realizacja nowej zabudowy powinna odbywać się w oparciu o sporządzone plany miejscowe.*

Dla terenów **usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UM)** *dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o ile nie będą zaburzały struktury kompozycyjnej oraz historycznej struktury urbanistycznej miasta. Nie dopuszcza się lokalizacji usług uciążliwych. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%.
- dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 20% w ścisłym centrum miasta lub zachowanie mniejszego wskaźnika na terenach zainwestowanych tam, gdzie w chwili obecnej jest on niższy od ustalonego,
- *maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m do kalenicy, dla terenów wzdłuż ul. Jana Pawła II i Zgierskiej preferuje się dowiązanie do wysokości istniejących obiektów historycznych,*

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków wielorodzinnym (MN/MW) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o ile nie będą zaburzały struktury kompozycyjnej oraz historycznej struktury urbanistycznej miasta. Nie dopuszcza się lokalizacji usług uciążliwych. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

- *udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%*
- *maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m do kalenicy,*
- *preferuje się zagospodarowanie terenu MN/MW jako jednorodnego kompleksu zabudowy. Nie preferuje się realizacji wtórnych podziałów własnościowych.*

W granicach **terenów usług publicznych (UP)** nie dopuszcza się realizacji innych funkcji, co nie dotyczy realizacji obiektów sportowych i gospodarczych oraz usług gastronomii związanych z realizacją funkcji podstawowej. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla **terenów usług publicznych (UP)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- preferuje się realizację w formie obiektów wolnostojących z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doбором elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska, place zabaw);
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%.
- preferuje się realizację zabudowy o formie architektonicznej stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną i jednocześnie preferuje się wybór projektu w trybie konkursu na twórcze prace projektowe.

Dla **terenów usług (U)** *nie dopuszcza się realizacji usług uciążliwych. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, o ile nie będą zaburzały struktury kompozycyjnej oraz*

historycznej struktury urbanistycznej miasta. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%
- *dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10% w ścisłym centrum miasta lub zachowanie mniejszego wskaźnika na terenach zainwestowanych tam, gdzie w chwili obecnej jest on niższy od ustalonego,*
- *maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m do kalenicy, preferuje się dowiązanie wysokości do maksymalnej dopuszczalnej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.*

W granicach **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** dopuszcza się funkcje produkcyjne, magazynowe, handlu hurtowego, usług komercyjnych i biurowe oraz adaptuje się istniejące tereny i obiekty mieszkaniowe. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego.

W STUDIUM nakazuje się zachowanie następujących obiektów: fabryki przy ul. Łódzkiej, fabryki przy Placu Wolności i fabryki przy ul. Łaskiej, bowiem mają one istotne znaczenie dla tożsamości miasta. W STUDIUM dopuszcza się zmianę funkcji tych obiektów, ale przy zachowaniu bryły i elewacji frontowych. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych i stref dolin rzek Łódki i Jasiołca postuluje się stworzenie pasów roślinności izolacyjnej w granicach terenów produkcyjnych ograniczających uciążliwości zakładów,
- wyklucza się realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem instalacji, których oddziaływanie nie ogranicza użytkowania sąsiednich terenów mieszkaniowych lub usług publicznych,
- zakazuje się lokalizacji instalacji lub elementów zagospodarowania mogących być źródłem uciążliwości od strony zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20%,
- maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać 12 m.

W granicach terenu urzędzeń zaopatrzenia w ciepło (C) Studium przewiduje adaptację istniejącej elektrociepłowni z możliwością jej remontu, rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych obiektów w ramach wyznaczonej funkcji.

Dla terenu urzędzeń zaopatrzenia w ciepło (C) ustala się następujące zasady:

- *udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 10 %*
- *maksymalna wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 12 m, chyba, że wymagana jest wyższa wysokość, ze względu na stosowane procesy technologiczne,*
- *wprowadza się postulat zagospodarowania terenu jako jednej inwestycji, bez wprowadzania podziałów wtórnych.*

W granicach **terenów usług turystyki i sportu (US)** dopuszcza się realizację obiektów turystycznych (hotele, pensjonaty, motele), urzędzeń sportowych (boiska, hale sportowe itp.) oraz wbudowanych usług gastronomii i handlu. *Ustala się możliwość realizacji małych*

zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

Dla terenów usług turystyki i sportu (US) określa się następujące zasady:

- budynki należy lokalizować w sąsiedztwie istniejących dróg,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (w tym powierzchni pokrytych roślinnością, wód, plaż, naturalnych muraw sportowych) nie powinien być mniejszy niż 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 12 m, przy czym dopuszcza się realizację wyższych obiektów budowlanych o funkcji sportowej oraz dominant wysokościowych w bryle budynków usługowych.

Dla terenów zieleńców i parków (ZZ i ZP) wprowadza się następujące zasady:

- nakazuje się rewaloryzację obiektów zdegradowanych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%,
- dopuszcza się lokalizację małej architektury ogrodowej,
- *ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla planowanych terenów zabudowy jednorodzinnej w północno - wschodniej części strefy w niniejszym STUDIUM postuluje się realizację w obszarze wskazanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych dla obsługi nowych mieszkańców. Na terenie centrum dopuszcza się lokalizację w szczególności usług centrotwórczych, tj. handlu, usług finansowych, administracyjnych, gastronomicznych, turystycznych, publicznych. *Zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych.* Przy realizacji poszczególnych obiektów budowlanych tworzących centrum obowiązują następujące zasady:

- maksymalna wysokość budynków powinna być dostosowana do budynków mieszkaniowych zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- dopuszcza się realizację budynków wielofunkcyjnych, tj. z usługami w parterach i funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach;
- nakazuje się *kształtowanie elewacji od strony przestrzeni publicznej z uwzględnieniem ich nadrzędności kompozycyjnej.*

W terenie zabudowy infrastruktury technicznej (C) dopuszcza się alternatywnie lokalizację gminnego punktu zbierania odpadów.

V.1.3 Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref podmiejskich

W STUDIUM wydzielono dwie strefy podmiejskie oznaczone na rysunku (D):

- strefę podmiejską zachodnią, oznaczoną symbolem D1, która obejmuje tereny pomiędzy strefą doliny Jasieńca (E4), strefą doliny Neru (E2) i strefą kompleksu leśnego Żabiczki (E1);
- strefę południową, oznaczoną symbolem D2, która obejmuje tereny pomiędzy planowaną drogą S-14, strefą doliny Neru (E2) i strefą doliny Łódki (E3).

Dominującą funkcją na tych obszarach pozostaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

(MN), co wynika z obecnego użytkowania terenu jak i ustaleń obowiązujących planów.

W STUDIUM planuje się mniejszą intensywność zainwestowania strefy podmiejskiej zachodniej (D1) w stosunku do obszaru strefy podmiejskiej południowej (D2).

V.1.3.1 Strefa podmiejska zachodnia (D1)

W strefie podmiejskiej zachodniej (D1) oprócz rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) planuje się:

- stopniowe przekształcenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wzdłuż ulicy Lutomierskiej w tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (UM);
- *rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na terenach rolnych w pobliżu zabudowy usługowo-mieszkaniowej na ulicy Lutomierskiej,*
- *rozwój terenu UP w zachodniej części strefy.*

Dla obsługi mieszkańców zachodniego obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego postuluje się w STUDIUM realizację w obszarze wskazanym w miejscowym planie **centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych**.

Adaptuje się następujące tereny:

- nieczynnego cmentarza (ZCz), położonego w części południowo-wschodniej strefy,
- urządzeń elektroenergetycznych (E), położonych w części południowo-wschodniej strefy,
- produkcyjno-usługowe (P/U) położone w części południowo-wschodniej strefy,
- *tereny UP położone na południe od ul. Lutomierskiej,*
- *tereny MN/MW położone na południe od ul. Lutomierskiej,*
- *tereny usługowe położone w południowo – wschodniej części strefy.*

V.1.3.2 Strefa podmiejska południowa (D2)

W strefie podmiejskiej południowej (D2) adaptuje się istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), gdzie w części na południe od ul. Srebrzyńskiej występują znaczne rezerwy dla rozwoju tej funkcji.

W STUDIUM zachowuje się:

- tereny lasów (ZL), które znajdują się w strefie krawędzi dolin Neru i Łódki z wysoczyzną,
- niewielkie powierzchnie trwałych użytków zielonych (Rz), w rejonie rowu o przebiegu równoległym do rzeki Łódki,
- tereny cmentarzy (ZC) przy ul. Łaskiej,
- tereny usług publicznych (UP) w rejonie ul. Łaskiej,
- tereny produkcyjno-usługowe (P/U) i U w rejonie ul. Srebrzyńskiej.

W STUDIUM wskazuje się zabudowę ulic Kolejowej i Łaskiej do przekształceń funkcjonalnych w kierunku zwiększenia udziału usług (U) i adaptuje się tereny usługowe położone w rejonie ul. Srebrzyńskiej (U).

W rejonie istniejącego ośrodka sportu i rekreacji przy ul. Łaskiej planuje się dalszy rozwój terenów usług turystyki i sportu (US), a w rejonie przecięcia ul. Srebrzyńskiej i Kolejowej realizację zabudowy wielorodzinnej (MW).

Zasady zagospodarowania stref podmiejskich

Na terenie stref podmiejskich ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

W STUDIUM wyłącza się spod zabudowy następujące tereny:

- tereny lasów (**ZL**),
- tereny trwałych użytków zielonych (**Rz**).

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, przy ul. Kolejowej i Srebrzyńskiej dopuszcza się również realizację usług w formie wolnostojącej. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. Funkcje towarzyszące w zabudowie jednorodzinnej muszą spełniać standardy jakości środowiska określone dla funkcji podstawowej. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** w strefie zachodniej wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- *udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy wolnostojącej nie może być mniejszy niż 50%; zaś dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej nie mniejszy niż 30%*
- maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m do kalenicy;
- *dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,*

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** w strefie południowej wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%, przy czym dla zabudowy wolnostojącej powinien wynosić minimum – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m do kalenicy.

Dla terenów usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UM) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.* Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie może być wyższa niż 12 m;

Powierzchnia nowowydzielonych działek powinna być *powiększona w stosunku* do wielkości działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W granicach **terenów usług publicznych (UP)** nie dopuszcza się realizacji innych funkcji,

jako funkcji wiodących terenu. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

Dla **terenów usług publicznych (UP)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- preferuje się realizację w formie obiektów wolnostojących z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doborem elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska, place zabaw);
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- preferuje się realizację zabudowy o formie architektonicznej stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną i jednocześnie preferuje się wybór projektu w trybie konkursu na twórcze prace projektowe.

Dla **terenów usług (U)** dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego oraz zabudowy jednorodzinnej *dla właściciela* jako funkcji towarzyszącej. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla **terenów usług (U)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m do kalenicy, preferuje się dowiązanie wysokości do maksymalnej dopuszczalnej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Dla planowanych terenów zabudowy jednorodzinnej w strefie D1 w niniejszym STUDIUM postuluje się realizację w obszarze wskazanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych dla obsługi nowych mieszkańców. *Na terenie centrum dopuszcza się lokalizację w szczególności usług centrotwórczych, tj. handlu, usług finansowych, administracyjnych, gastronomicznych, turystycznych, publicznych. Zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych.* Przy realizacji poszczególnych obiektów budowlanych tworzących centrum obowiązują następujące zasady:

- maksymalna wysokość budynków powinna być dostosowana do budynków mieszkaniowych zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- dopuszcza się realizację budynków wielofunkcyjnych, tj. z usługami w parterach i funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach;
- nakazuje się *kształtowanie elewacji od strony przestrzeni publicznej z uwzględnieniem ich nadrzędności kompozycyjnej.*

Dla adaptowanych **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** dopuszcza się realizację funkcji produkcyjnych, magazynowych, usług komercyjnych, biurowo-administracyjnych *oraz inwestycji celu publicznego.* *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.* Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- Nakazuje się realizację zimozielonych pasów roślinności drzewiastej i krzewiastej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i strefy doliny Jasieńca.

Dla **terenów cmentarzy zamkniętych (ZCz)** wprowadza się zasadę odtworzenia układu

i ogrodzenie terenu. *Ustala się zakaz lokalizacji innych funkcji z wyłączeniem elementów zieleni parkowej i małej architektury.*

Dla terenów cmentarzy (ZC) wprowadza się następujące zasady:

- nakazuje się ogrodzenie terenu,
- *zachowanie ogrodzenia cmentarza ewangelicko – augsburskiego od strony ul. Łaskiej,*
- nakazuje się nasadzenie szpalerów drzew wokół cmentarza i przy głównych alejach,
- dopuszcza się realizację kaplicy,
- *zakazuje się realizacji innych funkcji.*

W granicach terenów usług turystyki i sportu (US) dopuszcza się realizację obiektów turystycznych (hotele, pensjonaty, motele), urządzeń sportowych (boiska, hale sportowe itp.) oraz wbudowanych usług gastronomii i handlu. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla terenów usług turystyki i sportu (US) określa się następujące zasady:

- budynki należy lokalizować w sąsiedztwie istniejących dróg,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (w tym powierzchni pokrytych roślinnością, wód, plaż, *naturalnych* muraw sportowych) nie powinien być mniejszy niż 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 12 m, przy czym dopuszcza się realizację wyższych obiektów budowlanych o funkcji sportowej oraz dominant wysokościowych w bryle budynków usługowych,
- *Zakazuje się realizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.*

W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) dopuszcza się realizację usług publicznych i komercyjnych w formie wolnostojącej i wbudowanej w partery budynków mieszkalnych. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- wysokość maksymalna budynków nie może przekraczać 14 m,
- preferuje się realizację małych domów wielorodzinnych o liczbie mieszkań do 12.

V.1.4 Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref rozwoju zabudowy mieszkaniowej

W STUDIUM wydzielono trzy strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku symbolem M:

- strefę rozwoju zabudowy mieszkaniowej zachodnią – M1,
- strefę rozwoju zabudowy mieszkaniowej wschodnią – M2,
- strefę rozwoju zabudowy mieszkaniowej północną – M3.

Dominującą funkcją na tych obszarach jest zabudowa mieszkaniowa. W STUDIUM planuje się mniejszą intensywność zainwestowania mieszkaniowego stref zachodniej i północnej w stosunku do obszaru strefy wschodniej. W strefie zachodniej planuje się rozwój zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), natomiast w strefie wschodniej *i północnej* oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). W strefie *rozwoju zabudowy mieszkaniowej*, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 710 (tj. w strefie zachodniej – wzdłuż ul. Lutomińskiej, a w strefie wschodniej – ul. Łódzkiej) oraz wzdłuż drogi krajowej nr 71 (tj. wzdłuż ul. Aleksandrowskiej w strefie północnej), planuje się rozwój usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako towarzyszącej funkcji (UM). *Ponadto we wschodniej części strefy M1(Ignacew) planuje się rozwój zabudowy usługowej oraz usługowej i mieszkaniowej.*

Dla obsługi nowych mieszkańców stref w Studium postuluje się realizację w obszarach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **centrów koncentracji usług publicznych i komercyjnych**.

W południowej części strefy M3 planuje się rozwój funkcji usług centrotwórczych, stanowiących zaplecze dla rozwijającej się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej (teren UPc).

Ponadto, w strefie północnej (M3) planuje się adaptację stawów w części miasta zwanej Rszew do funkcji usług turystyki i sportu (US).

Na terenie wszystkich stref rozwoju zabudowy mieszkaniowej ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

W STUDIUM adaptuje się następujące tereny:

- tereny urządzeń wodociągowych (W) w strefie zachodniej,
- tereny ogrodów działkowych (ZD) w strefie zachodniej,
- tereny lasów (ZL),
- tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej (RU).
- tereny zabudowy wielorodzinnej (MW) w Rszewie,
- tereny produkcyjno-usługowe (P/U).

Zasady zagospodarowania stref rozwoju zabudowy mieszkaniowej

Wyłącza się spod zabudowy:

- *tereny lasów (ZL),*
- *tereny zieleni izolacyjnej (ZI), oraz*
- *tereny upraw polowych (R).*

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** dopuszcza się realizację usług komercyjnych pod warunkiem, że zachowane zostaną standardy jakości środowiska określone dla funkcji podstawowej. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jedynie w formie wolnostojącej,

bliźniaczej i szeregowej,

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż **50%** w strefach M1 i M2 oraz **60%** w strefie M3;
- maksymalna wysokość zabudowy nie może być wyższa niż 10 m.

Dla planowanych **terenów zabudowy jednorodzinnej (MN)** w strefie M2 w niniejszym STUDIUM postuluje się realizację w obszarze wskazanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych** dla obsługi nowych mieszkańców. *Na terenie centrum dopuszcza się lokalizację w szczególności usług centrotwórczych, tj. handlu, usług finansowych, administracyjnych, gastronomicznych, turystycznych, publicznych. Zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych. Przy realizacji poszczególnych obiektów budowlanych tworzących centrum obowiązują następujące zasady:*

- maksymalna wysokość budynków powinna być dostosowana do budynków mieszkaniowych zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- dopuszcza się realizację budynków wielofunkcyjnych, tj. z usługami w parterach i funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach;
- nakazuje się *kształtowanie elewacji od strony przestrzeni publicznej z uwzględnieniem ich nadrzędności kompozycyjnej.*

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** w strefie wschodniej (M2) dopuszcza się realizację usług publicznych i komercyjnych w formie wolnostojącej i wbudowanej w partery budynków mieszkalnych oraz terenów zieleni publicznej. Dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej i inwestycji celu publicznego. Zakazuje się realizacji inwestycji uciążliwych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** w strefie wschodniej M2 wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%,
- wysokość maksymalna budynków nie może przekraczać 16 m,
- preferuje się realizację małych domów wielorodzinnych,

W terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) pomiędzy ulicami Spółdzielczą, Łódzką a Warzywniczą nakazuje się realizację jednego placu zabaw, który może być elementem programu terenów zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowych lub zieleni publicznej.

W granicach **terenów zabudowy wielorodzinnej (MW) w Rszewie**, w strefie M3, dopuszcza się realizację usług publicznych, usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.* Dla terenu zabudowy wielorodzinnej wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż **40%**,

- *dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garaży, przy czym postuluje się ich lokalizację jedynie na podstawie sporządzonego planu miejscowego.*

W granicach **terenów usług publicznych (UP)** w strefie M2 nie dopuszcza się realizacji innych funkcji, za wyjątkiem realizacji obiektów sportowych i gospodarczych *oraz usług gastronomii* związanych z realizacją funkcji podstawowej. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla **terenów usług publicznych (UP)** w strefie M2 wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- preferuje się realizację w formie obiektów wolnostojących z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doбором elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska, place zabaw),
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- preferuje się realizację zabudowy o formie architektonicznej stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną i jednocześnie preferuje się wybór projektu w trybie konkursu na twórcze prace projektowe.

Dla terenu usług centrotwórczych (UPc) dopuszcza się realizację usług publicznych o charakterze centrotwórczym (w szczególności usługi oświaty, zdrowia, kultury itp.). Dopuszcza się także realizację nieuciążliwych usług komercyjnych. W tym zakresie dopuszcza się usługi administracyjne, finansowe, gastronomiczne, handlowe, rzemieślnicze, turystyki i sportu. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zieleni urządzonej. Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu UPc:

- *Wysokość budynków musi zostać dostosowana do warunków ekspozycji grodziska Rszew oraz historycznego układu urbanistycznego miasta Konstancynów Łódzki. Maksymalna wysokość budynków nie powinna być większa niż 12 m,*
- *Udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy 40%*
- *Dopuszcza się budynki w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,*
- *Zachowanie ekspozycji widokowej grodziska Rszew od strony północnej, tj. od ul. Nadrzecznej,*
- *Preferuje się realizację terenów zieleni w części wschodniej obszaru, w sąsiedztwie grodziska Rszew,*
- *Preferuje się dostosowanie gabarytów zabudowy do zabudowy historycznego układu urbanistycznego miasta Konstancynów Łódzki.*

W granicach terenu dopuszcza się lokalizację wielkokubaturowych usług publicznych i komercyjnych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w formie wbudowanej w budynki funkcji podstawowej jak i wolnostojącej.

Dla terenu UPc, gdzie dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² określa się następujące parametry:

- *maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m,*

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%

W granicach terenu UPc postuluje się realizację centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych. Na terenie centrum, postuluje się realizację ogólnodostępnej przestrzeni publicznej w formie miejskiego placu. Forma przestrzenna powinna być zrealizowana w drodze konkursu. Przy realizacji poszczególnych obiektów budowlanych tworzących centrum należy przestrzegać następujących zasad:

- *Maksymalna wysokość budynków nie powinna być większa niż 12 m, za wyjątkiem dominant przestrzennych,*
- *Dopuszcza się większą maksymalną wysokość budynków i obiektów, dla dominant przestrzennych lub w przypadku wynikającym z technologii użytkowania, nie więcej niż 16 m,*
- *Udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy 30%*
- *Możliwość realizacji budynków wielofunkcyjnych, tj. z usługami w parterach i funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach,*
- *Nakazuje się kształtowanie elewacji od strony przestrzeni publicznej z uwzględnieniem ich nadrzędności kompozycyjnej.*

Nakazuje się zagospodarowanie terenu UPc w sposób kompleksowy, w drodze opracowanego dla tego terenu planu miejscowego.

Dla terenów usług (U) dopuszcza się realizację jedynie usług związanych z obsługą mieszkańców np.: handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych, bankowości itp., realizację inwestycji celu publicznego oraz zabudowy jednorodzinnej jako funkcji towarzyszącej. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla terenów usług (U) wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m do kalenicy, preferuje się dowiązanie wysokości do maksymalnej dopuszczalnej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Dopuszcza się realizację ww. usług w formie wbudowanej w partery budynków mieszkalnych.

Dla terenów usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UM) ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników i wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m do kalenicy.

Dla terenu UM zlokalizowanego we wschodniej części strefy M1 (Ignacew) dopuszcza się realizację funkcji usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej lub realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej na zasadach równorzędnych z obowiązkiem ustalenia przeważającej funkcji terenu na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla tego terenu ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 40% w przypadku przeznaczenia terenu w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową oraz 30% w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową.

Dla **zabudowy obsługi produkcji rolnej (RU)** w Rszewie dopuszcza się zmianę funkcji z preferencją wykorzystania turystycznego terenu w oparciu o potencjał wypoczynkowy lasu Żabiczki. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla **zabudowy obsługi produkcji rolnej (RU)** w Rszewie wprowadza się następujące zasady:

- zachowanie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- zachowanie cennych drzewostanów w centralnej części terenu,
- zachowanie przebiegu istniejącego dojazdu od strony zachodniej tj. ul. Klonowej,
- zachowanie istniejących trwałych użytków zielonych przylegających od strony zachodniej do historycznych obiektów i wykluczenie realizacji zabudowy na tym terenie,
- dopuszcza się realizację nowych obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej równej wysokości historycznych stajni znajdujących się w części zachodniej obszaru,
- nakazuje się nawiązanie w bryle budynków i ukształtowaniu dachu do ww. obiektów historycznych, za wyjątkiem terenu przylegającego do ul. Niesięcin, gdzie nie wprowadza się szczególnych wymogów architektonicznych.
- *zagospodarowanie terenu powinno mieć charakter kompleksowy, z uwzględnieniem wartości historycznych i kompozycyjno – estetycznych i powinno być określone w sporządzonym dla tego terenu planie miejscowym. Postuluje się nie dokonywanie dalszych wtórnych podziałów własnościowych w terenie RU*

Dla **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** dopuszcza się także realizację funkcji produkcyjnej, magazynowej, usług. *Ustala się ponadto możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.* Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- *nakazuje się realizację zimozielonych pasów roślinności drzewiastej i krzewiastej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.*

Dla **terenów ogrodów działkowych (ZD)** ustala się *możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.* Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dla każdego zespołu działek, na użytek wszystkich działkowców dopuszcza się realizację jednego budynku o funkcji usługowej, administracyjnej o powierzchni maksymalnie 200 m²,
- dopuszcza się realizację budynków o powierzchni użytkowej maksymalnie 35 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy nie powinna być wyższa niż 7 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80%.

W granicach terenu zieleni izolacyjnej (ZI) wprowadza się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej w formie nasadzeń roślinnością drzewiastą i krzewiastą (lasy, zieleń urządzona) mającej charakter ogólnodostępny. Dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury

oraz możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.

W granicach **terenu usług turystyki i sportu (US)** *ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.* Wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- nakazuje się strefowe zmniejszanie intensywności zagospodarowania do linii brzegowej rowów i stawów,
- dopuszcza się realizację budynków od ul. Klonowej i od strony zabudowy wielorodzinnej,
- dopuszcza się realizację obiektów o maksymalnej wysokości 6 m do kalenicy i nakazuje się realizację dachów dwu lub wielospadowych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (w tym pokrytej roślinnością i wodą) nie powinien być mniejszy niż 70%.

V.1.5 Struktura funkcjonalno-przestrzenna stref rozwoju aktywności gospodarczej

Na terenie miasta Konstanczyna Łódzkiego, w jego części wschodniej, wydziela się strefy aktywności gospodarczej oznaczone na rysunku symbolem G:

- Strefę aktywności gospodarczej w rejonie południowo-wschodnim miasta jako część Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (G1);
- Strefę aktywności gospodarczej w rejonie wschodnim miasta, po wschodniej stronie planowanej drogi ekspresowej S-14 (G2),
- Strefę aktywności gospodarczej w rejonie wschodnim miasta, po zachodniej stronie planowanej drogi ekspresowej S-14 (G3),
- Strefę aktywności gospodarczej w rejonie północno-wschodnim miasta (G4).

W strefach rozwoju aktywności gospodarczej dominują funkcje produkcyjne, magazynowe i usługowe oraz związane z nimi bezpośrednio funkcje biurowe czy urządzeń infrastruktury. Funkcje inne w granicach tych stref są wynikiem adaptacji części istniejącego zagospodarowania. Strefy są w zasadzie strefami monofunkcyjnymi, jedynie na niewielkich obszarach adaptuje się inne funkcje, w tym:

- w strefie G1 – tereny zabudowy jednorodzinnej (MN) i usług publicznych (UP),
- w strefie G2 – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej (UM) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i tereny usług (U),
- w strefie G3 – tereny zabudowy jednorodzinnej (MN),
- w strefie G4 – tereny usług publicznych (UP).

W strefie G2 w pasie wzdłuż ul. Spółdzielczej preferuje się lokalizacje usług.

Przy ulicy Łódzkiej w strefie G2 planuje się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC).

Zasady zagospodarowania stref rozwoju aktywności gospodarczej

Na terenie wszystkich stref rozwoju aktywności gospodarczej ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację

wyschniętych zbiorników.

W granicach **terenów produkcyjno-usługowych (P/U)** dopuszcza się funkcje produkcyjne, magazynowe, handlu hurtowego, usług komercyjnych i biurowe. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się adaptację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, jednakże *zakazuje się dalszego rozwoju tej funkcji.* W strefie G2 w pasie wzdłuż ul. Spółdzielczej preferuje się lokalizacje terenów usług. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla terenów produkcyjno-usługowych (P/U) wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub usług publicznych i stref dolin rzek Łódki i Jasieńca postuluje się stworzenie pasów roślinności izolacyjnej w granicach terenów produkcyjnych ograniczających uciążliwości zakładów o minimalnej szerokości 10 m,
- zakazuje się lokalizacji instalacji lub elementów zagospodarowania od strony zabudowy mieszkaniowej, mogących być źródłem uciążliwości,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20%,
- *maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać 12 m, dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji*

Dla **terenów usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UM)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m do kalenicy,
- dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jako wbudowanej w budynki usługowe oraz wolnostojące budynki;
- *ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

W granicach **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** dopuszcza się realizację usług komercyjnych w formie wbudowanej i wolnostojącej. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jedynie w formie wolnostojącej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie może być wyższa niż 11 m.

W granicach **terenów usług publicznych (UP)** nie dopuszcza się realizacji innych funkcji. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla **terenów usług publicznych (UP)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- preferuje się realizację w formie obiektów wolnostojących z tzw. zielenią towarzyszącą o kompozycji roślinnej i doбором elementów zagospodarowania dostosowanych do wiodącej funkcji (np.: ogrody dydaktyczne przy szkołach, boiska, place zabaw),
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- preferuje się realizację zabudowy o formie architektonicznej stanowiącej wyraźną dominantę przestrzenną i jednocześnie preferuje się wybór projektu w trybie konkursu na twórcze prace projektowe.

Dla **terenów usług (U)** dopuszcza się realizacji inwestycji celu publicznego oraz zabudowy jednorodzinnej dla właściciela, jako funkcji towarzyszącej. *Ustala się możliwość realizacji małych zbiorników wodnych, adaptację zbiorników istniejących lub renaturyzację wyschniętych zbiorników.*

Dla **terenów usług (U)** wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m do kalenicy, preferuje się dowiązanie wysokości do maksymalnej dopuszczalnej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.

W granicach terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i publicznych w formie wbudowanej w budynki funkcji podstawowej jak i wolnostojącej.

Dla terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC) określa się następujące parametry:

- *maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m,*
- *udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%*

VI. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Uchwały Sejmu i Senatu RP dotyczące polityki ekologicznej państwa uznały ochronę środowiska za sprawę najwyższej doniosłości, która musi być pilnie i z dużą determinacją podjęta przez społeczeństwo.

Szczególne odpowiedzialność spoczywa w tym zakresie na organach administracji rządowej i organach samorządowych.

Zarówno deklaracje ONZ, kolejne opracowania z zakresu koncepcji przestrzennego zagospodarowania rozwoju Polski, jak i studia zagospodarowania przestrzennego poszczególnych województw (w tym łódzkiego) nadają polityce racjonalnego kształtowania środowiska niezwykle wysoką rangę.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z kwietnia 1997 roku jednoznacznie stwierdza w art. 5, że „Rzeczpospolita Polska... zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju” a w art. 74 że: „Władze publiczne prowadzą politykę zapewniającą bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłym pokoleniom”.

STUDIUM stwarza ramy dla działań w tym zakresie, co powinno przyczynić się do poprawy i wzbogacania stanu środowiska a w konsekwencji standardów życia ludności.

Osiągnięcie przez Konstancję Łódzki celów rozwojowych możliwe będzie poprzez stosowanie ogólnych zasad zrównoważonego rozwoju przyjętych w STUDIUM jako podstawa kształtowania jego polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez:

- racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody,
- zachowanie i wzbogacenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- kontynuowanie różnorodnych działań przeciwdziałających zagrożeniom środowiska.

VI.1 Obszary i obiekty objęte ochroną

Pomniki przyrody

Jedyną ustanowioną dotychczas formą ochrony przyrody na terenie miasta są pomniki przyrody. Tą formą ochrony objęto drzewa pomnikowe (siedem dębów szypułkowych), rosnące na terenie parku przy Domu Pomocy Społecznej przy ul. Bechcice 3 i zostały ustanowione Rozporządzeniem 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 (Dz. U. W.Ł. Nr 12. poz. 117 z 1993r.).

W STUDIUM nakazuje się bezwzględna ochronę pomników przyrody oraz zakazuje się w ich sąsiedztwie działań, które mogą negatywnie oddziaływać na stan zdrowotny drzew lub ekspozycję krajobrazową pomników.

W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy zakazać dewastacji i degradacji środowiska przyrodniczego, które mogłyby przyczynić się do osłabienia drzew w strefie rzutu ich korony oraz przewidzieć prace pielęgnacyjne – konserwatorskie.

W przypadku likwidacji pomnika przyrody lub w przypadku ustanowienia nowego pomnika

przyrody, należy dokonać uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.¹⁶

Obszary chronionego krajobrazu

Zgodnie z aktualizacją Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego¹⁷, w ramach tworzenia spójnego systemu obszarów chronionych¹⁸ Studium wskazuje na obszarze miasta Konstancinów Łódzki tereny proponowane do objęcia ochroną prawną ze względu na cenne walory krajobrazowe. W ramach systemu obszarów chronionych STUDIUM wyznacza na terenie miasta dwa obszary chronionego krajobrazu:

- „Puczniewsko – Grotnicki” Obszar Chronionego Krajobrazu, który swoim zasięgiem będzie obejmował tereny w północno-zachodniej części miasta, w tym kompleks leśny „Żabiczki”;
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru” – wyznaczony w celu ochrony doliny rzeki Ner, swoim zasięgiem obejmuje tereny w południowej części miasta – dolinę rzeki Ner.

Granice proponowanych obszarów chronionego krajobrazu, przedstawione na załącznikach graficznych, są orientacyjnie a ich uszczegółowienie nastąpi na etapie przygotowywania uchwały sejmiku województwa w sprawie ich wyznaczenia.

Według art. 23 ust 1 ustawy o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.) „obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych”.

Określenie kierunków zagospodarowania obszarów cennych przyrodniczo w STUDIUM, a następnie możliwości ich zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stanowi jedno z kluczowych działań ochrony tych obszarów. W niniejszym STUDIUM ww. obszary planowane do objęcia ochroną przyrody zostały włączone w strefy przyrodnicze o niskiej intensywności użytkowania, należą do nich:

- teren planowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnickiego”, w granicach miasta Konstancinowa Łódzkiego został w niniejszym STUDIUM włączony do strefy przyrodniczej kompleksu leśnego Żabiczki (E1) – *kompleksy leśne oraz na niewielkim północno – wschodnim fragmencie do strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej (M1) – adaptacja istniejącego zainwestowania;*
- *teren planowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru” w granicach miasta Konstancinowa Łódzkiego został włączony do strefy przyrodniczej doliny Neru (E2), gdzie na znacznej powierzchni dopuszcza się zmianę użytkowania, szczególnie w kierunku zwiększenia retencji wód powierzchniowych (zbiornik retencyjny „Behcice – Konstancinów), wykorzystania turystycznego i rekreacyjnego, a wzdłuż ulicy Behcice pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i fragmentarycznie mieszkaniowo - usługową.*

¹⁶ Zgodnie z Art. 44 ust. 3a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220.

¹⁷ Zatwierdzona Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.

¹⁸ System tworzą istniejące i projektowane wieloprzestrzenne formy ochrony przyrody: obszary chronionego krajobrazu, parki krajobrazowe, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Celem jego utworzenia jest zapewnienie powiązań ekologicznych pomiędzy obszarami charakteryzującymi się najwyższymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi oraz umożliwienie swobodnego przemieszczania się fauny i flory. Został on oparty na sieci ekologicznej ECONET

Dla terenów gminy proponowanych do utworzenia obszarów chronionego krajobrazu należy przyjąć taki sposób zagospodarowania, który do czasu objęcia ich formą prawną zapewni ich rzeczywistą ochronę. Przy określaniu zasad gospodarowania na tych terenach należy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyprzedzająco uwzględniać ograniczenia jakie nakłada art. 24. ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.¹⁹

VI.2 Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z możliwością wystąpienia naturalnych katastrof

Do terenów tych zaliczono tereny *zagrożone powodzią* obejmujące terasy zalewowe dolin rzek Neru, *Lubczyny*, Łódki i Jasieńca, oznaczone na rysunku STUDIUM jako tereny zalewowe.

Tereny zalewowe w STUDIUM wyklucza się z możliwości realizacji inwestycji kubaturowych za wyjątkiem adaptacji terenów zagrożonych powodzią dla celów rekreacyjnych, budowy urządzeń wodnych związanych z prowadzeniem prawidłowej gospodarki wodnej oraz liniowych urządzeń celu publicznego. Wyjątek stanowią tereny zalewowe w Józefowie, gdzie po realizacji wału przeciwpowodziowego dopuszcza się zabudowę części terenu zalewowego.

VI.3 Strefy ograniczenia lub zakazu zainwestowania związane z potencjalnym lub rzeczywistym przekroczeniem dopuszczalnych standardów jakości środowiska

Na terenie miasta Konstantynowa Łódzkiego do tej kategorii zaliczono:

1. strefy wokół cmentarzy,
2. strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych,
3. strefy wokół gazociągów,
4. strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych.

Strefy wokół cmentarzy

W Studium wyznaczono dwie strefy wokół cmentarza: 50 i 150- metrową. W strefach tych wprowadza się:

- zakaz realizacji ujęć wody,
- nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników,
- nakaz docelowego odprowadzania ścieków sanitarnych do zorganizowanego systemu kanalizacji, dopuszczając – do czasu realizacji zorganizowanego systemu kanalizacji – odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników, opróżnianych taborem asenizacyjnym.

Ponadto, w strefie 50 m od granic cmentarza wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej.

Strefy wokół gazociągów

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia znajdującego się w części wschodniej miasta *wprowadza*

¹⁹ Dz. U. Nr 2009, Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.

się strefę kontrolowaną o szerokości 6 m (po 3 m na stronę) oraz strefę bezpieczeństwa o szerokości 30 m (15 m na stronę). Dla strefy bezpieczeństwa wprowadza się następujące ograniczenia:

- wyklucza się lokalizację zabudowy w pasie o szerokości 15 m w każdą stronę od osi gazociągu.

Wprowadza się również 35 m strefę zagrożenia wybuchem dla stacji redukcyjno – pomiarowej I°

Strefy wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych

Dla linii elektroenergetycznej ustala się następujące strefy uciążliwości:

- 110 kV – 19 m w każdą stronę od osi linii

Zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefach uciążliwości linii elektroenergetycznej.

Strefy wokół głównych ciągów komunikacyjnych

W STUDIUM postuluje się o ograniczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji publicznych takich jak: szkoły, ośrodki zdrowia i domy opieki społecznej wokół głównych ciągów komunikacyjnych. Jednocześnie dla planowanej drogi ekspresowej S-14 (w części wschodniej miasta) postuluje się ograniczenie zabudowy mieszkalnej i ww. inwestycji publicznych:

- od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 71 i wojewódzkiej nr 710 zgodnie z obowiązującymi przepisami.

VI.4 Zasady kształtowania środowiska na obszarach nie objętych ochroną

Ustala się, że dla terenów nie objętych formami ochrony przyrody obowiązują następujące zasady:

- wykluczenie realizacji instalacji stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – strefy S, M, E i D,
- wykluczenie składowania i magazynowania materiałów niebezpiecznych w ilościach, które mogłyby spowodować poważne awarie przemysłowe – strefy S, M, E i D,
- poza terenami aktywności gospodarczej (G) należy ograniczyć realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zachowanie istniejących cieków powierzchniowych zarówno naturalnych jak i sztucznych,
- zachowanie i rekultywacja zbiorników wodnych,
- *ochronę i modernizację obiektów retencji korytowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych tj. istniejących mostów,*
- *ze względu na położenie miasta na zasobach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Nr 401”Niecka Łódzka), ustala się obowiązek ochrony terenów narażonych na przenikanie zanieczyszczeń do wód, z akcentem na obszar wysokiej ochrony (OWO) tego zbiorników, poprzez m.in. priorytet dla realizacji kanalizacji sanitarnej (i kontrolę gospodarki ściekowej prowadzonej w gospodarstwach domowych nie podłączonych do*

zbiorczej kanalizacji sanitarnej) oraz zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne,

- postuluje się udrożnienie i utrzymanie przepustowości rowów melioracyjnych,
- zakazuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele (poza wskazanymi na rysunku STUDIUM),
- ogranicza się realizację budynków od granic lasów i brzegów cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych, przywodnych i przydrożnych,

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU

VII. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie występują zabytki o randze krajowej. Jednak badana jednostka jest zasobna w liczne przykłady stanowiące dziedzictwo kulturowe o znaczeniu lokalnym, ściśle powiązane z uwarunkowaniami rozwoju miasta, jako ośrodka przemysłowego, którego rozwój datuje się od poł. XIX w. Najbardziej wartościowym elementem jest klasycystyczny układ urbanistyczny, wywodzący się z typowej dla osad fabrycznych prostokątnej siatki ulic z rynkami jako elementem spajającym strukturę oraz z charakterystyczną zabudową małego miasteczka oraz dominantami w postaci dwóch kościołów. Innym elementem jest legitymujące się XIV-wiecznym rodowodem grodzisko w Rszewie, będące wcześniejszym zapisem historii terenów obecnie należących do miasta. Świadectwem wielokulturowości miasta są także cmentarze. Do zespołów wartościowych należy ponadto zaliczyć folwark w Rszewie. Ochrona dziedzictwa kulturowego na terenie miasta Konstantynów Łódzki powinna polegać na współdziałaniu władz z podmiotami prywatnymi w oparciu o istniejące przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju oraz geniusz loci miejsca i powinna obejmować:

- *Rewaloryzację, rewitalizację istniejących zasobów,*
- *Włączanie dziedzictwa kulturowego w strukturę miasta, poprzez zmianę pierwotnej funkcji obiektów i zespołów bądź, o ile to możliwe, przywrócenie lub kontynuację dawnego przeznaczenia,*
- *Zapobieganiu niszczeniom i dewastacji obiektów poprzez stworzenie ram finansowych, prawnych i organizacyjnych, a także zwiększenie świadomości mieszkańców i użytkowników co do posiadanych zabytków,*
- *Uwzględnienie ochrony zabytków i ich racjonalnego wykorzystania na etapie planowania miejscowego,*
- *Promocję obiektów i obszarów o wartościach kulturowych,*
- *Tworzenie nowej jakości w obrębie dziedzictwa kulturowego poprzez wzbogacanie przestrzeni publicznej sztuką,*

Ustala się, że niniejsze wytyczne są obowiązujące przy sporządzaniu mpzp.

Ochrona dziedzictwa kulturowego miasta obejmuje ochronę obszarową, ochronę pojedynczych obiektów oraz promocję walorów stanowiących dziedzictwo kulturowe Konstantynowa Łódzkiego.

VII.1 Obszarowa ochrona zabytków

Strefa „A” ochrony konserwatorskiej

Strefa ta została wyznaczona na obszarach, na których elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym. Na terenie miasta Konstantynów Łódzki wyznaczono dwie strefy ochrony wokół zabytkowych obiektów. Są to:

1. *dawny Kościół ewangelicko – augsburski, obecnie rzymsko – katolicki p.w. św. Józefa Robotnika, przy ul. Jana Pawła II 31, wpisany do rejestru zabytków wraz z otoczeniem pod Nr A/116 wraz z budynkiem plebanii, wpisanej do Gminnej Ewidencji Zabytków.*

Przedmiotem ochrony jest budynek kościoła wraz z plebanią w granicach dawnej własności z 1921 r. (obecny obszar obejmuje działki o nr ewid. 297 oraz część działki nr 296/2.

Stefa „A” została wyznaczona dla tego obszaru w celu zachowania historycznego rozmieszczenia budynków na działce, dojeżdż i dojazdów do obiektów, linii zabudowy oraz kompozycji zieleni. W tej strefie ochronie podlegają także wszelkie historyczne obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska odkryte podczas remontów detale architektoniczne.

2. drewniany młyn wodny zbożowy, przy ul. Moniuszki 54, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków

Przedmiotem ochrony jest budynek zabytkowego młyna, w granicach własności nr 287. W tej strefie ochronie podlegają także wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska odkryte podczas remontów detale architektoniczne.

Strefa „A” została wyznaczona dla tego obszaru w celu zachowania historycznej bryły młyna oraz najwartościowszych przykładów drzewostanu w jego sąsiedztwie.

Formy ochrony, jakie ustala się dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmują przede wszystkim:

- nakaz bezwzględnego zachowania budynków Kościoła i młyna,*
- nadrzędność ustaleń konserwatorskich nad wszelkimi działaniami inwestycyjnymi,*
- nakaz dostosowywania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji. Ustala się możliwość stosowania w nowej zabudowie współczesnych materiałów budowlanych wysokiej jakości,*
- możliwość zmiany funkcji obiektu zlokalizowanego w granicach strefy „A”. W przypadku zmiany funkcji obiektu preferuje się możliwość wprowadzenia funkcji usługowej o charakterze kulturalnym, turystycznym lub oświatowym.*
- gospodarowanie przestrzenią w oparciu o sporządzony dla strefy „A” miejscowy plan planu zagospodarowania przestrzennego,*
- zachowanie oraz możliwość wprowadzenia elementów małej architektury.*

Strefa „B” ochrony układu rozplanowania

Przedmiotem ochrony w tej strefie jest historyczny układ urbanistyczny miasta Konstantynów Łódzki, gdzie przedmiotem ochrony jest rozplanowanie ulic i placów, historycznie ukształtowane podziały własnościowe, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów, rozplanowanie zabudowy na działce, architektura zabudowy, istniejące historyczne dominanty przestrzenne. Do form ochrony w tej strefie można zaliczyć:

- zachowanie i eksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie publicznych dróg, ulic i placów w historycznych liniach rozgraniczających,*
- zachowanie i eksponowanie historycznych linii zabudowy w pierzejach dla zabudowy zwartej,*
- zachowanie historycznej zabudowy miejskiej, w szczególności obiektów objętych ochroną konserwatorską (w ramach rejestru i gminnej ewidencji zabytków) oraz obiektów zabudowy tradycyjnej zasługującej na zachowanie, charakter wnętrz miejskich,*
- zachowanie dominant wysokościowych oraz innych dominant i subdominant*

przestrzennych/ eliminacja dominant zaburzających historyczną sylwetę miasta. Postuluje się, aby zabudowa (istniejąca i projektowana) nie przekraczała wysokości dwóch kościołów, zlokalizowanych przy głównej osi poziomej miasta – ulicy Jana Pawła II,

- zakaz zmiany historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych,*
- adaptację i modernizację zabudowy, zgodnie z zasadami zapewniającymi zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych,*
- w przypadku zmian w otoczeniu i sąsiedztwie zabytków, a także na obszarach zabytkowych, których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. jego ekspozycję), przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości. Takie zmiany wymagają działania w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,*
- w sytuacjach problemowych, dla nowo projektowanych obiektów, należy działać w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,*
- realizację prac kompozycyjnych i rekonstrucyjnych zieleń oraz zmiany wystroju przestrzeni publicznych należy prowadzić w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

Strefa „E” ekspozycji

Strefa ta została wyznaczona na obszarach zabudowanych lub niezabudowanych, wokół wybranych obiektów oraz zespołów zabytkowych o szczególnych walorach architektonicznych i historycznych. Są to tereny:

1. przedpole grodziska średniowiecznego w Rszewie.

Przedmiotem ochrony jest otoczenie grodziska w Rszewie, rozumiane jako pas okalający obiekt ze wszystkich stron z uwzględnieniem wglądu widokowego od strony centrum miasta. Dopuszcza się rozszerzenie strefy ekspozycji od strony zachodniej oraz północnej w przypadku opracowywania planu miejscowego dla terenu UPc (Plan IX).

Celem ochrony w tej strefie jest ochrona ekspozycji zabytkowego grodziska, które według przyjętej przez miasto Konstancinów Łódzki polityki przestrzennej ma docelowo znajdować się na terenach przyległych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. przedpole zespołu młyna zbożowego wraz z przyległą zabudową.

Przedmiotem ochrony jest przedpole zabytkowego młyna wodnego wraz z przyległą zabudową, obejmującego teren doliny Łódki, od jej południowej i południowo – zachodniej strony.

Celem ochrony jest zachowanie rozległych niezabudowanych terenów stanowiących naturalną ekspozycję znajdującego się na wzgórzu zespołu młyna wodnego zbożowego, który po wykonaniu niezbędnych remontów samego obiektu oraz uporządkowaniu terenów wokół będzie stanowił ważną dominantę przestrzenną widoczną od strony południowej oraz południowo – zachodniej.

3. przedpole Kościoła filialnego parafii katolickiej przy ul. Kościelnej 9.

Przedmiotem ochrony jest przedpole budynku kościoła, który znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Jego usytuowanie, walory architektonicznej oraz funkcja, jaką pełni w otoczeniu (dominanta znaczeniowa) predestynują go do odpowiedniej ekspozycji

Celem ochrony jest zachowanie wglądu widokowego w ulicy Kościelnej (od strony ulicy Łódzkiej) oraz od strony ulicy Kościelnej (od terenu od strony granicy z miastem Łódź).

Do form ochrony w tej strefie można zaliczyć następujące działania:

- gospodarowanie w oparciu o sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w granicach strefy „E”,*
- wyłączenie strefy spod zabudowy kubaturowej poprzez kształtowanie odpowiedniej linii zabudowy, która zapewni nie pogorszenie walorów ekspozycyjnych na zabytek,*
- uzupełnienie inwestycji w granicach strefy „E” studiami panoramicznymi,*
- zakaz wprowadzania napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych, kolidujących z odbiorem ekspozycji zabytków i urządzeń zabytkowych,*
- nakaz utrzymywania krajobrazu przyrodniczego w sposób zapewniający utrzymanie prawidłowej ekspozycji zabytku, zakaz wprowadzania nowych nasadzeń wysoką roślinnością, chyba, że nasadzenia zostaną wykonane w sposób nie pogarszający ekspozycji zabytku, co należy poprzedzić badaniami widokowymi przeprowadzonymi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
- w przypadku prowadzenia prac budowlanych w obrębie strefy „E” należy działać w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

Strefy te zostały wyznaczone wokół istniejących stanowisk archeologicznych. Celem ich ustanowienia jest ochrona istniejących pozostałości osadnictwa pradziejowego, wczesnośredniowiecznego, średniowiecznego i nowożytnego. W przypadku wyznaczenia nowego stanowiska archeologicznego należy także określić strefę ochrony archeologicznej. Wszystkie działania inwestycyjne naruszające stratyografię gruntu oraz mające na celu zmianę dotychczasowego użytkowania terenu, wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz podjęcia ratowniczych badań archeologicznych. W strefie OW należy uwzględnić aktualne przepisy prawne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

VII.2 Ochrona prawna pojedynczych obiektów

Wszystkie działania związane z ochroną prawną pojedynczych obiektów muszą być zgodne z aktualnymi przepisami prawa w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Ustala się ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków WKZ, zlokalizowanych na terenie miasta Konstancinów Łódzki. Są to:

- 1. Grodzisko Rszew z XIV w. (wpisane pod nr A 210),*
- 2. Kościół rzymsko – katolicki p.w. św. Józefa Robotnika (wpisany pod nr A/116)*

W odniesieniu do w/w obiektów ustala się nakaz bezwzględnej ochrony w postaci:

- trwałego zachowania historycznej formy architektonicznej obiektów,*
- utrzymaniu lub rehabilitacji otoczenia obiektów zabytkowych zgodnie z historycznym zagospodarowaniem oraz w sposób nie pogarszający jego walorów ekspozycyjnych*
- dopuszcza się możliwość zmiany funkcji grodziska i przeznaczenia go na cele turystyki i rekreacji; jednocześnie zakazuje się przeznaczenia grodziska na inne cele niż wymienione,*
- działalność inwestycyjna oraz jakiegokolwiek zmiany muszą odbywać się w porozumieniu*

z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

- Wykorzystanie zabytku na cele użytkowe może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

W przypadku opracowania planów miejscowych ustala się obowiązek objęcia ochroną prawną obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, nie ujętych w rejestrze zabytków. W stosunku do obiektów ujętych w GEZ ustala się ich ochronę z możliwością adaptacji na inne funkcje z zaleceniem zachowania bądź odtworzenia historycznych form, proporcji i faktur. Wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów, zmiany w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej), czyli takich, które mają wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu należy przeprowadzić w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi w tym zakresie). Nowa zabudowa w sąsiedztwie zabytku powinna nawiązywać skalą, układem, gabarytami i proporcjami do obiektów zabytkowych i stanowić z nimi harmonijną całość kompozycyjno – estetyczną.

Ochrona stanowisk archeologicznych,

W Studium naniesiono lokalizację granic stanowisk archeologicznych. W przypadku terenów, na których zlokalizowane są stanowiska archeologiczne należy uwzględnić następujące wytyczne:

- stanowiska archeologiczne powinny znajdować się w strefach ochrony konserwatorskiej archeologicznej, stanowiących ich otulinę,
- należy uwzględnić lokalizację stanowisk archeologicznych oraz wyznaczonych od nich stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej, a także ustalenia zasad zagospodarowania na tych terenach, w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- wszelkie działania na terenach, na których zlokalizowane są stanowiska archeologiczne lub strefy ochrony archeologicznej należy prowadzić z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,,
- w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego należy je oznaczyć, zabezpieczyć oraz zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- w przypadku wyznaczenia nowych stanowisk archeologicznych należy wyznaczyć wokół nich strefę ochrony konserwatorskiej archeologicznej,
- wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzania nadzoru archeologicznego, w przypadku podejmowania działań wymagających takiego nadzoru,
- wprowadza się obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

VII.3 Promocja walorów zabytkowych

W celu promocji obszarów miasta, cennych pod względem przyrodniczym i kulturowym, adaptuje się w Studium istniejące szlaki turystyczne, szczegółowo opisane w części uwarunkowań. Ich szczegółowy przebieg powinien być uwzględniony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie Studium adaptuje proponowane w planie zagospodarowania przestrzennego województwa szlaki samochodowe. Ich szczegółowy przebieg nie został jeszcze ustalony,

wobec tego nie są one oznaczone na planszy *Polityka przestrzenna – kierunki zagospodarowania*. Można jednak w przybliżeniu określić, przez które części miasta, szlaki będą przebiegać:

- Szlak *Wielu Kultur* – proponuje się trasę szlaku przebiegającą równoleżnikowo przez teren miasta, obejmującą najwartościowsze przykłady wielokulturowości – nieczynne cmentarze ewangelicko – augsburskie w Żabiczkach, na ul. Lutomierskiej, na ul. Łaskiej, cmentarz rzymskokatolicki również na ulicy Łaskiej oraz centrum miasta Konstantinów, którego zabudowa jest świadectwem działalności realizowanej przez kilka narodów,
- Szlak *Perły Architektury Ziemi Łódzkiej*, proponowana trasa również powinna objąć centrum Konstantinowa Łódzkiego, podkreślając wartość jego klasycystycznego założenia urbanistycznego, prostokątnej, regularnej siatki ulic spiętej dwoma placami oraz typowej architektury XIX w. kojarzonej z produkcją tekstyliów, najpierw manufaktur zlokalizowanych w drewnianych domach tkaczy, a później fabryk przemysłowych.

VII.4 Parki kulturowe

Nie postuluje się utworzenia parków kulturowych na terenie miasta Konstantinów Łódzki.

VII.5 Wytyczne z programów wyższego rzędu

Program *Opieki Nad Zabytkami dla Województwa Łódzkiego na lata 2012 – 2015* przewiduje jedno działanie dotyczące obszaru miasta. Plan obejmuje Konstantinów Łódzki w zakresie rewitalizacji centrum miasta, przestrzeni publicznych i zabytkowych zespołów zabudowy.

VIII. *KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI*

Uwzględniając uwarunkowania wynikające z diagnozy stanu, z zamierzeń i wytycznych wojewódzkich, z powiązań z Łodzią oraz sąsiednimi miastami i gminami oraz z kształtowania ważnych tras drogowych o wyższych parametrach w aglomeracji łódzkiej przyjmuje się niżej sformułowane kierunki polityki przestrzennej dotyczące układu komunikacyjnego:

- utrzymuje się projektowany przebieg drogi ekspresowej S-14 (obwodnicy Pabianic, Łodzi i Zgierza w ciągu drogi S-14) wyznaczonej w programie układu wojewódzkiego według Studium trasowania drogi ekspresowej S-14 (Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego).
- utrzymuje się przebieg drogi krajowej nr 71, w klasie G 1 / 2,
- *wprowadza się możliwość przełożenia drogi wojewódzkiej Nr 710 na odcinku Łódź – Konstantynów Łódzki – Lutomiersk (zgodnie z aktualizacją Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego),*
- utrzymuje się jako podstawowe połączenie wewnątrzmijskie i w aglomeracji (metropolii) trasę tramwajową z Łodzi przez Konstantynów do Lutomierska. W przekroju czasowym niniejszego STUDIUM nie przewiduje się rozbudowy trasy do dwutorowej. Natomiast niezbędna jest modernizacja torowiska dla poprawy standardu podróżowania,
- rozwój miejskiego układu ulicznego determinowany będzie przez:
 - nowe tereny podlegające urbanizacji,
 - istniejące trasy podstawowej sieci ulicznej,
 - dominujące potrzeby funkcjonalnych powiązań między poszczególnymi zespołami zagospodarowania miasta oraz wyloty zewnętrzne.

Polityka przestrzenna miasta w zakresie kształtowania systemów komunikacyjnych opierać się będzie na budowie nowych dróg oraz modernizacji i przystosowaniu do parametrów wynikających z przepisów odrębnych w stosunku do połączeń istniejących.

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki przewiduje się możliwość realizacji Kolei Dużych Prędkości, zgodnie z wytycznymi zawartymi w zaktualizowanym planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego (Uchwała Sejmiku Województwa Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010 r.).²⁰ Wytrasowanie Kolei Dużych Prędkości powinno się odbywać z uwzględnieniem pominięcia terenów z wysokim wskaźnikiem intensywności zabudowy

VIII.1 Układ uliczno-drogowy

Sieć uliczno-drogową według STUDIUM tworzą ciągi ulic: głównych (G), zbiorczych (Z) i niektórych istotnych dla obsługi miasta ulic lokalnych (L). Do tego układu dochodzi także planowana zewnętrzna droga ekspresowa S-14. Ustalenia dla drogi S-14, w zasadzie jako drogi płatnej, będą podlegać kolejnym uszczegółowieniom i będzie dostępna w wyznaczonych węzłach. Proces przygotowania do realizacji S-14, w tym w systemie

²⁰ Programami odpowiedzialnymi za realizację kolei dużych prędkości w Polsce są „Program budowy i uruchomienia przewozów kolejami dużych prędkości w Polsce” przyjęty uchwałą Nr 276/2008 Rady Ministrów w dniu 19 grudnia 2008 r. oraz Master Plan dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 r., przyjęty uchwałą Nr 277/2008 Rady Ministrów w dniu 19 grudnia 2008 r.

komercyjnym, może wnieść wiele modyfikacji, zmian i uwarunkowań.

Wskazania do kształtowania ważnych ciągów układu uliczno-drogowego

A/ Droga ekspresowa - droga dwujezdniowa, przewidywana do budowy. Różne aspekty jej ewentualnej realizacji podano uprzednio. Aktualnie przewidywać można jeden węzeł z siecią miejską tj. w rejonie skrzyżowania Zgierskiej i Aleksandrowskiej. *Węzeł ten znajduje się na terenie miasta Łódź, a w granicach Konstantinowa Łódzkiego znajduje się jedynie jego południowa część. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Województwa Łódzkiego w ciągu drogi ekspresowej S-14 będzie realizowana obwodnica Łodzi, Pabianic i Zgierza. Na planszy Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju zaznaczono orientacyjną lokalizację i zasięg węzła „Aleksandrów – Konstantinów”. Dla terenów obecnie zajętych przez projektowany węzeł, w przypadku zmiany jego lokalizacji, bądź zawężenia zasięgu, ustala się kontynuację funkcji terenów bezpośrednio sąsiadujących z węzłem do jego aktualnych granic.*

B/ Ulice główne

1) ul. Aleksandrowska (D.K. Nr 71)- G 1/2 jedna jezdnia dwupasowa, adaptacja przebiegu oraz budowa przedłużenia od ul. Zgierskiej do węzła z trasą S-14, w północno-wschodniej części miasta Konstantinów Łódzki (strefa G3);

2) ul. Zgierska - G 1/2 dwie jezdnie dwupasowe, adaptacja przebiegu;

3) *ul. Lutomierska – Jana Pawła II – Łódzka - G 1/2, jedna jezdnia dwupasowa (o zmiennej szerokości) wraz z torowiskiem tramwajowym, adaptacja;*

W STUDIUM dopuszcza się obniżenie klasy ciągu drogi wojewódzkiej nr 710 (ul. Lutomierska – Jana Pawła II – Łódzka) z głównej (G) do zbiorczej (Z) po realizacji przełożenia tej drogi, którą przewiduje zaktualizowany Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego.

4) ul. Projektowana (od północno-wschodniej granicy miasta Konstantinowa Łódzkiego z Łodzią do węzła z S-14 o przebiegu równoleżnikowym) - G 1/2, budowa ulicy jednojezdniowej dwupasowej (strefa G2);

5) ul. Łaska - G 1/2, jezdnia dwupasowa, adaptacja przebiegu, modernizacja jezdni do odpowiednich parametrów.

C/ Ulice zbiorcze

1. ul. 1 Maja - Z 1/2, jezdnia dwupasowa, adaptacja,

2. ul. Kolejowa - Z 1/2, jezdnia dwupasowa, adaptacja,

3. ul. Łąkowa - Spółdzielcza - Projektowana (po wschodniej stronie S-14, od południowej granicy Konstantinowa, do projektowanej w strefie G2 drogi głównej) - Z 1/2, jezdnia dwupasowa,

4. ul. Kręta - Z 1 /2, jezdnia dwupasowa, adaptacja przebiegu,

5. *ul. Klonowa – Niesięcin - Z 1/2, jezdnia dwupasowa, adaptacja przebiegu - modernizacja jezdni do odpowiednich parametrów,*

6. ul. Projektowana (w zachodniej części miasta od ul. Lutomierskiej do Bechcic) - Z 1/2 (strefa E2),

7. ul. Projektowana (od projektowanego przedłużenia ul. Narutowicza w kierunku północnym do skrzyżowania ul. Niesięcin i Krętej) – Z 1/2 (strefa M3).

D/ Ulice lokalne

- 1) *ul. Projektowana (od ul. Browarnej do ul. Józefów) – L 1/2 (strefa E2),*
- 2) *ul. Projektowana (przedłużenie ul. Narutowicza w kierunku zachodnim do ul. Rszewskiej) - L 1/2 (strefa E4),*

Na rysunku STUDIUM przedstawiono wybrane, istotne ulice lokalne (L), z których większość jest istniejących i adaptowanych, natomiast niektóre są nowe i wymagają budowy. Ulice te przewiduje się jako jednojezdniowe i dwupasowe. Ulice lokalne zapewniają bezpośrednią obsługę obiektów i zainwestowania.

Wskazane do rozwoju zainwestowania tereny należy obsługiwać poprzez lokalny, wewnętrzny układ komunikacyjny z dowiązaniem do dróg krajowych i wojewódzkich z istniejących skrzyżowań. Należy wykluczyć, a jeżeli jest to niemożliwe to maksymalnie ograniczać obsługę komunikacyjną działek z dróg krajowych i wojewódzkich.

Przy projektowaniu nowego zainwestowania należy uwzględniać aktualne przepisy dotyczące dróg publicznych.

VIII.2 Wymagania postojowe

Ustala się konieczność na etapie sporządzania planu miejscowego określenia warunków realizacji miejsc postojowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych. Dopuszcza się zasadę bilansowania miejsc postojowych na terenie objętym inwestycją oraz na terenie dróg wewnętrznych i publicznych klasy dojazdowej.

Dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic zbiorczych (Z), lokalnych (L) i dojazdowych (D), pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego – w formie zespołów stanowisk prostopadłych do jezdni lub pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

VIII.3 Komunikacja zbiorowa

Utrzymuje się linię tramwajową w relacji Łódź – Konstantynów Łódzki – Lutomiersk.

Przewiduje się rozwój linii autobusowych typu aglomeracyjnego - w połączeniach z miastami i jednostkami osadniczymi metropolii łódzkiej.

Zewnętrzna komunikacja autobusowa zapewniona jest poprzez linie o zasięgu regionalnym prowadzone drogami krajowymi i wojewódzkimi. Natomiast powiązania w skali kraju i międzynarodowe zapewnione są przez dworce autobusowe PKS w Łodzi.

Powiązania kolejowe zapewnione są poprzez dworce kolejowe w Łodzi i dworzec Pabianice.

IX. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

IX.1 Zaopatrzenie w wodę

Rozdział opracowano na podstawie Koncepcji gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki.

Zapotrzebowanie wody zostało obliczone przy następujących założeniach:

- 1) liczba mieszkańców wynikająca z chłonności terenu $M = 32\ 000$ Mk
- 2) jednostkowe zapotrzebowanie wody i współczynniki nierównomierności w gospodarstwach domowych, w usługach i na terenach przemysłowych oraz komunikacji i na terenach zielonych przyjęte są według wartości zawartych w tabeli poniżej.

Tabela Jednostkowe zapotrzebowanie wody i współczynniki nierównomierności

Użytkownik wody	Jednostkowe zapotrzebowanie wody l/Mk d	Współczynniki nierównomierności		Uwagi
		dobowej N_d	godzinowej N_h	
Gospodarstwa domowe	120	1,30	1,50	współczynnik zmienności $n=2,0$
Usługi	30	1,30	2,50	
Przemysł i składy	50	1,15	1,50	
Komunikacja	10	1,30	2,50	
Zieleń	10	1,30	2,50	
Razem	220			

Wielkości zapotrzebowania wody obliczone według przyjętych zasad zestawione zostały w tabeli poniżej.

Tabela Obliczeniowe wielkości zapotrzebowania wody ($M = 32.000$ Mk)

Użytkownik wody	$Q_{\text{sr d}}$ m^3/d	$Q_{\text{max d}}$ m^3/d	$Q_{\text{max h}}$ m^3/h	$Q_{\text{max sek}}$ l/sek
Gospodarstwa domowe	3.840	4.992	312	86,7
Usługi	960	1.248	130	36,2
Przemysł i składy	1.600	1.840	172,5	47,9
Komunikacja	320	415	43,25	12,1
Zieleń	320	415	43,25	12,1
Razem	7.040	8.910	701	195,0
Sprzedaż wody na zewnątrz				
Behcice	171	342	43	11
Florentynów	58	116	15	4
Razem sprzedaż	229	458	58	15
Ogółem	7.269	9.368	759	210

Dane zawarte w tabeli odpowiadają wielkościom jakie przewidywane są dla przyszłego rozwoju miasta również w niniejszym STUDIUM.

Dzisiaj rejestrowane są niższe wskaźniki i niższe wielkości zużycia.

W związku z powyższym przyjęto, że przy programowaniu wielkości systemu wodociągowego należy uwzględnić rezerwy i należy dysponować zabezpieczeniem wielkości zapotrzebowania wody dla przyszłego rozwoju miasta.

Należy uwzględnić także czynnik demograficzny, który w opracowaniach planistycznych znacznie przekracza wartości wynikające ze stanu istniejącego i z opracowań statystycznych.

Podstawowe zadania wynikające z koncepcji gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki dotyczą:

- 1) rozbudowy układu magistral i budowy sieci rozdzielczej na terenach przewidzianych do przyszłej urbanizacji,
- 2) wzmocnienia układu jednostronnego zasilania miasta w wodę w aspektach:
 - a) hydraulicznym,
 - b) energetycznym,
- 3) modernizacji procesu technologii uzdatniania wody,
- 4) rozbudowy systemu o możliwość wprowadzenia dezynfekcji na stacji uzdatniania wody.

Istniejące ujęcie wody w Ignacewie o wydajności eksploatacyjnej 420 m³/h i 9.000 m³/d jest wystarczające dla miasta w granicach 20000 mieszkańców. Wzrost liczby mieszkańców do 320000 wywołuje docelową konieczność rozbudowy ujęcia wody o kolejne studnie, zlokalizowane w kierunku zachodnim w paśmie wodonośnym górnej kredy. Możliwości ujęcia większej ilości wody istnieją, było to nawet przed laty udokumentowane, w czasach kiedy obowiązywały wysokie wskaźniki jednostkowego zapotrzebowania wody w gospodarstwach domowych i kiedy nieistniejący już przemysł był bardzo wodochłonny. Przewiduje się w przyszłości powiększenie ujęcia wody o dwie dodatkowe studnie głębinowe w uprzednio przewidywanych miejscach, które razem z istniejącymi pokryją wymagane projektowane zapotrzebowanie wody.

Obecnie stosowana technologia uzdatniania wody głębinowej z ujęć górnokredowych jest właściwa i znajduje to potwierdzenie w praktyce i w badaniach kontrolnych. Zwiększona docelowo ilość zapotrzebowanej wody będzie wymagała rozbudowy systemu uzdatniania i jego modernizacji, przy zastosowaniu współczesnych wysokowydajnych urządzeń do napowietrzania i filtracji. Modernizacja urządzeń do uzdatniania wody będzie niezależna od przyszłego rozwoju miasta, wynikać będzie bowiem z wyeksploatowania stalowych aeratorów i zbiorników ciśnieniowych filtrów pospiesznych, które dziś są użytkowane już około 30 lat, a także towarzyszącej im armatury. Modernizacja technologii uzdatniania wody i wymiana urządzeń nie będzie wymagała rozbudowy istniejących budynków, natomiast na pewno konieczne będzie przeprowadzenie remontu i wymiana instalacji.

Objętość istniejących zbiorników (4000 m³) pokrywa 72% Q_{maxd} (5570 m³) zapotrzebowania wody dla 20000 mieszkańców, jest więc to sytuacja dobra, dająca duże zabezpieczenie i pewność zasilania odbiorców wody. Teren istniejącej stacji wodociągowej nie daje możliwości swobodnej lokalizacji następnego czy też następnych zbiorników wyrównawczych, wydaje się jednak, że taka konieczność może nie wystąpić wcale, bowiem istniejąca pojemność zbiorników daje 45% zabezpieczenia Q_{maxd} w warunkach długoletniej perspektywy rozwoju miasta.

Gdyby dopuścić pewien minimalnie mniejszy standard obsługi wówczas cały system może funkcjonować na pojemności istniejących zbiorników wyrównawczych. Poprawa tej sytuacji czyli budowa jeszcze jednego zbiornika o objętości 2000 – 3000 m³ będzie wymagała pozyskania terenu i powiększenia powierzchni istniejącej stacji wodociągowej.

Nowa sieć wodociągowa zaprojektowana została na terenach istniejącej zabudowy, do których nie doprowadzono jeszcze wody z sieci wodociągowej tj. osiedli mieszkaniowych Józefów, rejonu Kilińskiego i Moniuszki oraz Srebrnej oraz na terenach zabudowy projektowanej, przewidzianej do realizacji przede wszystkim w STUDIUM.

Aktualną i pozostającą w dyspozycji władz gminy koncepcję gospodarki wodno-ściekowej

miasta Konstancynów Łódzki należy zweryfikować i ponownie dokonać obliczeń hydraulicznych na nowym modelu sieci. W ulicy Spółdzielczej zamiast proj. wodociągu d100mm konieczne będzie ułożenie przewodu co najmniej d200mm, podobnie w projektowanej ulicy na północ od ul. Dąbrowa konieczna będzie zamiana proj. parametru sieci z d150mm na d200mm.

Prawdopodobnie zbędna, w porównaniu z ustaleniami *Koncepcji*, będzie budowa magistrali wodociągowej d400mm w rejonie ul. Nadrzecznej.

IX.2 Odprowadzanie ścieków

Rozdział opracowano na podstawie *Koncepcji* gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstancynów Łódzki.

Ilość ścieków jest w ścisłej zależności od ilości zużytej wody. W związku z tym dokonane założenia i wypracowane wskaźniki jednostkowe związane z prognozą ilości potrzeb wodnych dla miasta bezpośrednio odnoszą się do ilości ścieków odprowadzonych na Grupową Oczyszczalnię Ścieków za pośrednictwem własnego systemu i poprzez kolektor V łódzkiej kanalizacji ściekowej.

Tabela Ilości ścieków miejskich

Użytkownik wody	Qśr d m3/d	Qmax d m3/d	Qmax h m3/h	Qmax sek l/sek
Gospodarstwa domowe	3 840	4 992	312	86,7
Usługi	960	1248	130	36,2
Przemysł i składy	1 600	1 840	172,5	47,9
Komunikacja	320	415	43,25	12,1
Zieleń	320	415	43,25	12,1
Razem	7 040	8 910	701	195,0

Dane zawarte w tabeli odpowiadają wielkościom jakie przewidywane są dla przyszłego rozwoju miasta również w niniejszym STUDIUM.

Podstawowe zadania wynikające z *Koncepcji* gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstancynów Łódzki dotyczą:

- 1) rozbudowy sieci kanałów sanitarnych i kolektorów,
- 2) wyprowadzenia ścieków *bytowych i przemysłowych* z sieci kanalizacji deszczowej.

Sieć kanalizacyjna w Konstancynowie Łódzkim projektowana i realizowana jest w systemie rozdzielczym, a więc z dwoma niezależnymi sieciami:

- kanalizacji sanitarnej dla odprowadzenia ścieków *bytowych* i przemysłowych,
- kanalizacji deszczowej dla odprowadzenia wód opadowych.

Większość istniejącej sieci wybudowana została w środkowej, zurbanizowanej części Konstancynowa Łódzkiego, zawartej pomiędzy rzeką Ner i jej dopływami - rzeką Jasieniec i rzeką Łódką.

Sieć projektowana dotyczy głównie terenów rozwojowych miasta, ale nawiązuje do przebiegu i wysokości kanałów istniejących. Przewiduje się rozbudowę sieci sanitarnej w oparciu o:

- kolektor I - projektowana rozbudowa na prawym brzegu rzeki Jasieniec, głównie dla

wschodniej i północnej części Żabiczek,

- kolektor IA - projektowana rozbudowa głównie dla północnej, rozwojowej części miasta, leżącej w większości w zlewni rzeki Jasieniec, a także dla przejściowego układu z przepompowywaniem ścieków do końcówki kanału w ul. Zgierskiej (dla rejonu ul. Zgierska/ul. Dolna),
- kolektor I istniejący na prawym, północnym brzegu rzeki Ner dla terenów Józefowa znajdujących się na lewym brzegu rzeki,
- kolektor II w całości projektowany dla południowego i zachodniego rejonu Żabiczek i Ignacewa z możliwością etapowania realizacji i czasowego wykorzystania projektowanego układu przejściowego z przepompowywaniem ścieków do kolektora I w ciągu ul. Lutomierskiej,
- kolektor III we fragmencie terenów w rejonie ulic Łódzkiej i Gdańskiej,
- kolektor V kanalizacji miasta Łodzi na terenie Srebrnej i Smulska.

Aktualną i pozostającą w dyspozycji władz gminy koncepcję gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki należy zweryfikować i ponownie dokonać obliczeń hydraulicznych na nowym modelu sieci. Nie będzie to trudne, bo odbiornikiem ścieków sanitarnych z nowych terenów MW będzie istniejący w ul. Warzywniczej kolektor V Gr.1,40x1,75m prowadzący ścieki z miasta Łodzi na GOS. Nowe osiedle mieć więc będzie doskonałe warunki (zarówno wysokościowo jak i ilościowo) odprowadzenia ścieków *komunalnych* bez obciążania układu sieci miejskiej Konstantynowa Łódzkiego.

Dla kolektora sanitarnego V przebiegającego przez teren gminy Konstantynów Łódzki należy zachować strefę ochronną wolną od wszelkich naniesień stałych szerokości minimum 5,0m po obu stronach licząc od zewnętrznych ścian kolektora.

Zakłada się, że wszystkie ścieki sanitarne z obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego określonego niniejszą koncepcją, oczyszczane będą na Grupowej Oczyszczalni Ścieków Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej.

IX.3 Odprowadzanie wód *opadowych* i roztopowych

Rozdział opracowano na podstawie koncepcji gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki.

Kanalizacja miasta Konstantynowa Łódzkiego projektowana i realizowana była w systemie rozdzielczym.

Podstawowe zadania wynikające z koncepcji gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki dotyczą:

- 1) rozbudowy sieci kanałów deszczowych i kolektorów,
- 2) regulacji rowów miejskich,
- 3) wyprowadzenia wód opadowych z sieci kanalizacji sanitarnej.

Przyjęto następujące zasady przy projektowaniu sieci kanalizacji deszczowej na terenie Konstantynowa Łódzkiego:

- 1) proponuje się całą gamę nowoczesnych rozwiązań, które będą się wpisywały w istniejący układ naturalnych odbiorników wód opadowych i sieci istniejących miejskich kanałów deszczowych w danej zlewni, ale będą one szły tak daleko, jak to tylko jest możliwe w kierunku zachowania i odbudowy retencji na każdej działce budowlanej, rowach

przydrożnych, zbiornikach terenowych itp.,

- 2) wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki gruntowo-wodne proponuje się wykorzystanie możliwości infiltracji *wód opadowych i roztopowych* do gruntu i odnawianie podziemnych zasobów wodnych,
- 3) proponuje się ograniczenie tylko do sytuacji ekstremalnych (opady o prawdopodobieństwie występowania raz na dwa lata i rzadziej, $\leq 50\%$) przyspieszonego odprowadzania *wód opadowych* do koryt rzecznych z dopuszczeniem wylewów (podtopień) w miejscach do tego wyznaczonych (zielone doliny, okresowo wypełniane zbiorniki retencyjne i infiltracyjne),
- 4) zakłada się odprowadzenie powierzchniowe wszędzie tam, gdzie na to pozwalają naturalne spadki terenu i usytuowanie wysokościowe działek przyległych do ulicy. Odległość od szczytu zlewni do najbliższych wpustów odbierających nie powinna jednak przekraczać 150 m lub obejmować, więcej niż 800 - 1000 m powierzchni jezdni i chodników,
- 5) należy mieć świadomość, że w związku z zapowiadającym, postępującym ociepleniem klimatu, częściej będzie dochodziło do sytuacji ekstremalnych i będą one miały większe nasilenie. Częściej będą występowały intensywne i gwałtowne opady (punktowe ulewne deszcze, tzw. zlewy). Należy zatem zadbać o ograniczenie kosztów strat powodowanych przez żywioły i przyrodnicze kataklizmy, stwarzając warunki odwodnienia terenu w każdych, nawet ekstremalnych sytuacjach, budując i utrzymując niezależnie od retencji sprawny system głównych odbiorników (kolektorów) dla spływów deszczowych oraz nie dopuszczając do zabudowy stref wysokiego ryzyka, jakimi są doliny rzeczne.

Przyjęto, że nie ma potrzeby a wręcz jest to nawet szkodliwe, żeby odprowadzać wody *opadowe* z każdego miejsca w mieście. Dlatego też na terenach miejskich zabudowy o charakterze ekstensywnym proponuje się takie rozwiązania w zakresie odwodnienia, które pozwolą na maksymalne wykorzystanie wód opadowych dla utrzymania zieleni, a więc odwodnienie powierzchniowe i przepuszczalne konstrukcje nawierzchni.

Kanały deszczowe projektowane są w większości jako kanały kryte, natomiast dolne odcinki zlokalizowane na terenach zielonych dolin są projektowane jako rowy otwarte z możliwością urządzenia wetlandów (pasaży roślinnych), a więc biologicznie czynnych terenów dla oczyszczania wód deszczowych.

Projektowane w *Koncepcji* rozwiązania wysokościowe głównych kanałów deszczowych dostosowane zostały do rzędnych dna istniejących odbiorników.

Daje to utrudnione warunki odpływu wód *opadowych* z uwagi na małe głębokości nieuregulowanych koryt oraz podtopienie wylotów kanałów.

Pilna zatem jest konieczna regulacja rzek na terenie Konstancyńska Łódzkiego dla umożliwienia sprawnego odpływu wód i odwodnienia terenu. Dotyczy to zarówno Neru jak i Łódki oraz Jasiénca.

Wody *opadowe* odprowadzane do odbiorników (rzek) muszą spełniać wymagania przepisów odrębnych.

W STUDIUM wprowadza się wymóg oczyszczania wód opadowych z kanalizacji deszczowej według następujących zasad:

- 1) stosowania separatorów u potencjalnych źródeł powstawiania zanieczyszczeń, a więc na terenach magazynowania i dystrybucji paliw, przemysłowych, składowych, baz transportowych, centrum miasta, dróg krajowych i wojewódzkich oraz powiatowych klasy „G”, a także parkingów o powierzchni powyżej 1 ha.

- 2) urządzenia naturalnych biologicznych warunków odpływu, tzw. wetlandów (pasaży roślinnych) w dolinach rzek, na otwartych terenach zielonych we wszystkich innych przypadkach.

Aktualną i pozostającą w dyspozycji władz gminy Koncepcję gospodarki wodno-ściekowej miasta Konstantynów Łódzki należy zweryfikować w ograniczonym zakresie dla terenów położonych na wschód od projektowanej trasy ekspresowej S-14.

IX.4 Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, ciepło, usługi telekomunikacyjne

Jak wynika z diagnozy stanu, poszczególne elementy systemu energetycznego, tj. elektroenergetyka, gazownictwo i ciepłownictwo scentralizowane znajdują się na dobrym poziomie.

Energia elektryczna

Planowana jest budowa napowietrznej **lub kablowej** 2-torowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Łódź-Zgierz oraz stacji transformatorowej RPZ110/15 kV „Srebrna-Dąbrowa”. W STUDIUM uwzględniono przestrzennie tą inwestycję. Strefy uciążliwości i ograniczeń wokół linii i urządzeń elektroenergetycznych omówione są w rozdziale VI.3.3.

Postępować będzie proces kablowania linii po stronie średniego i niskiego napięcia.

Zasilenie jednostkowych odbiorców w energię elektryczną będzie możliwe po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia (wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek) oraz plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną, uzgodniony z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki. Budowę i rozbudowę sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny, odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez dostawcę energii dla terenów, gdzie wystąpi zwiększone zapotrzebowanie w zakresie zasilania w energię elektryczną a zasilanie z istniejącej sieci niskiego napięcia nie będzie możliwe.

Gazownictwo

W STUDIUM adaptuje się przebieg i funkcje gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 300 mm oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I° o przepustowości 3000 m³/h zlokalizowanej przy ul. Łódzkiej. Strefy uciążliwości i ograniczeń wokół gazociągu wysokiego ciśnienia i urządzeń gazowniczych omówione są w rozdziale VI.3.2.

Z istniejącej stacji I° przy ul. Łódzkiej (dz. nr 9) gaz jest rozprowadzony gazociągami średniego ciśnienia do odbiorców w grupie przemysłu i budownictwa jednorodzinnego oraz gazociągami niskiego ciśnienia do odbiorców w grupie budownictwa wielorodzinnego. Zakres i skalę dalszej gazyfikacji określi dopiero obligatoryjny dla gmin do wykonania projekt planu zaopatrzenia w paliwa gazowe.

Ciepłownictwo

Zasady obsługi dla części miasta położonej na zachód od projektowanej trasy ekspresowej S-14 pozostaną niezmienione w stosunku do stanu istniejącego – podstawowym źródłem ciepła będzie istniejąca centralna ciepłownia gazowo-olejowa o mocy zainstalowanej 16MW. Należy kontynuować modernizację osiedlowych źródeł ciepła z jednoczesną konwersją na paliwa gazowe lub olej, rozbudowywać i modernizować sieć ciepłą, upowszechniać automatykę na sieci. Działania doraźne ograniczają się do wymiany rur w sieciach ciepłych

na preizolowane, termorenowacji budynków, wymiany złej stolarki okiennej, montaż liczników ciepła i wodomierzy na ciepłą wodę, zaworów termostatycznych na grzejnikach, stosowania automatyki pogodowej.

W Konstancynie Łódzkiej nie planuje się budowy nowej centralnej ciepłowni.

Uznaje się, że po przyjęciu przez Radę Miejską STUDIUM będzie stanowiło podstawę do opracowania Założeń do projektu zaopatrzenia gminy w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakresie:

1. planowania i organizacji zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
2. planowania oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
3. finansowania oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, w odniesieniu do których gmina jest zarządcą.

Projekt założeń powinien określać:

1. ocenę stanu aktualnego i przewidywanych zmian zapotrzebowania na ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe,
2. przedsięwzięcia racjonalizujące użytkowanie ciepła, energii elektrycznej i paliw gazowych,
3. możliwości wykorzystania istniejących nadwyżek i lokalnych zasobów paliw i energii, z uwzględnieniem skojarzonego wytwarzania ciepła i energii elektrycznej oraz zagospodarowania ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych,
4. zakres współpracy z innymi gminami.

Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w mieście i regionie.

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.

IX.5 Gospodarka odpadami

Na terenie miasta Konstancyna Łódzkiego, gminny plan gospodarki odpadami, nie przewiduje lokalizacji obiektów utylizacji odpadów. Plan przewiduje jedynie budowę Punktu Zbierania Odpadów w rejonie przepompowni ścieków przy ul. Cmentarnej.

Indywidualna organizacja zbiórki i segregacji odpadów w mieście nie ma odniesień przestrzennych.

Dalsza gospodarka odpadami, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, powinna

zakładać selektywną zbiórkę odpadów, ich odzysk i recykling, ograniczanie składowanych odpadów oraz likwidację „dzikich” wysypisk śmieci.

Postępowanie w zakresie gospodarki odpadami powinno uwzględniać zakres obowiązków, wynikających z aktualnych przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminach, na terenie miasta Konstantynów Łódzki wyznaczono teren możliwej lokalizacji gminnego punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (teren NO) oraz wskazano możliwą alternatywną jego lokalizację w terenie C (w strefie śródmiejskiej).

X. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

X.1 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w rozumieniu art. 10 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- budowa drogi ekspresowej S-14,
- modernizacja i utrzymanie dróg krajowych i wojewódzkich w granicach miasta Konstantynów Łódzki,
- budowa zbiornika na rzece Ner i Jasieniec,
- ustanowienie ochrony:
 - Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnickiego”, który swoim zasięgiem będzie obejmował tereny w północno-zachodniej części miasta, w tym kompleks leśny „Żabiczki”,
 - Obszaru Chronionego Krajobrazu „Górnego Neru”, który swoim zasięgiem będzie obejmował tereny w południowej części miasta – dolinę rzeki Ner.
- ochrona obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków - stanowisko archeologiczne grodzisko Rszew oraz kościół rzymsko-katolicki p.w. św. Józefa Robotnika
- utrzymanie i budowa nowych punktów zasilania w energię elektryczną oraz linii wysokiego napięcia,
- utrzymanie systemu przesyłu gazu o znaczeniu magistralnym.

Pozostałe inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- przebudowa ciągu dróg powiatowych ul. Kolejowa, ul. 1 Maja i ul. Niesięcin w Konstantynowie Łódzkim,
- modernizacja Powiatowego Zespołu Edukacyjnego w Konstantynowie Łódzkim.
- rozbudowanie bazy materialnej DPS w Konstantynowie Łódzkim do pozycji nowoczesnego ośrodka pomocy społecznej; powstanie referencyjnego, nowoczesnego ośrodka pomocy społecznej prowadzącego działalność rehabilitacyjną i szkoleniową

opartą na odpowiedniej bazie materialnej i kadrowej.

X.2 Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym przewidziane do realizacji na terenie miasta Konstantynów Łódzki, rozmieszczone są na terenie całej gminy. Ich zakres zawiera się w katalogu celów publicznych określonych w przepisach odrębnych. Postuluje się wyznaczenie obszarów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na etapie sporządzania planu miejscowego.²¹

XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Na obszarze miasta Konstantynowa Łódzkiego wskazuje się w STUDIUM obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² w rejonie ulic Łódzkiej i Spółdzielczej oznaczony na rysunku STUDIUM symbolem UC *i w terenie UPc.*

W STUDIUM wskazuje się następujące obszary, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży od 400 m² do 2000 m²:

- Strefa śródmiejska w rejonach istniejących i planowanych osiedli wielorodzinnych,
- Strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej wschodnia,
- Strefy aktywności gospodarczej,
- Tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako towarzyszącej wzdłuż ulic Łaskiej, Zgierskiej, Lutomierskiej, Kolejowej i Łaskiej poza fragmentami występowania zabudowy o charakterze historycznym.

Ponadto, w STUDIUM adaptuje się wszystkie istniejące obiekty handlowe o powierzchni powyżej 400 m².

Obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań

²¹ *W najbliższych latach miasto Konstantynów Łódzki przewidziało do realizacji następujące inwestycje celu publicznego: poprawa infrastruktury sportowej w Gimnazjum Nr 1 oraz w Szkole Podstawowej Nr 2, modernizacja stołówek i świetlic w szkołach, utrzymanie cmentarza w obszarze ZC, budowa chodnika na ul. Niesięcin, budowa nawierzchni ulic Rszewskiej, Krzywej, Behcice, Srebrzyńskiej, budowa projektowanych ulic, zgodnie z wytyczonym w niniejszym Studium przebiegiem, budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ul. Łódzkiej i ul. Lutomierskiej, budowa kanalizacji sanitarnej w ul. 1-go maja, budowa systemów zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i wodę.*

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

W STUDIUM wskazuje się następujące obszary przestrzeni publicznej:

- ◆ centralny, wielofunkcyjny teren strefy śródmieścia pomiędzy Placem Wolności i Placem Kościuszki wraz z ulicą Jana Pawła II i Daszyńskiego i fragmentami bezpośrednio przylegających ulic: Kopernika, Łódzkiej, Łaskiej, Zgierskiej, Sadowej i Piłsudskiego. W obszarze tym skupiona jest większość obiektów użyteczności publicznej i administracji, a także wiele obiektów usługowych o istotnym znaczeniu dla codziennej obsługi mieszkańców. Ponadto, obszar ten ma istotne znaczenia dla zachowania tożsamości miasta Konstantynowa Łódzkiego.
- ◆ północny I, centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych w części północnej strefy śródmieścia, który ma służyć obsłudze mieszkańców planowanej zabudowy *jednorodzinnej*.
Obszar północny I wraz z zabudową *jednorodziną* i usługami komercyjnymi w północnej części strefy śródmiejskiej został wskazany w STUDIUM do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Plan I.
- ◆ północny II centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych w strefie M3, który ma służyć obsłudze mieszkańców nowej dzielnicy miasta. *Obszar wskazany w studium do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Plan IX.*
- ◆ wschodni, teren centrum usług publicznych i komercyjnych w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej wschodniej, który służyć ma obsłudze mieszkańców nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej lokalizowanych po północnej stronie ulicy Łódzkiej.
- ◆ zachodni, centrum koncentracji usług publicznych i komercyjnych w zachodniej strefie podmiejskiej D1, który służyć ma obsłudze mieszkańców tej części miasta.

Celem wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej jest stworzenie mniejszych funkcjonalnie jednostek, w pewnym stopniu samowystarczalnych w zakresie obsługi usługowej sąsiednich terenów mieszkalnych, mające na celu zacieśnianie więzi społecznych oraz zapobieganie przekształcaniu się miasta Konstantynów Łódzki w „osiedle sypialne”. Szczególnie ważną przestrzenią publiczną, poza historycznym centrum miasta jest wskazane w studium centrum koncentracji usług publicznych zlokalizowane w strefie M3, przewidziane do realizacji w terenie UPc. Realizacja centrów koncentracji usług publicznych i komercyjnych powinna być określona na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Centra koncentracji usług publicznych i komercyjnych aby dobrze spełniały swoje funkcje muszą być realizowane zgodnie z zasadami sztuki urbanistycznej, w zakresie kształtowania formy i funkcji terenu, tworzenia spójnego wnętrza urbanistycznego przyjaznego głównie dla pieszych oraz zgodnie z zasadami sztuki architektonicznej w zakresie formy, gabarytów, proporcji, skali obiektów tworzących tą przestrzeń. Szczegółowe wytyczne w zakresie kształtowania centrów koncentracji usług publicznych i komercyjnych znajdują się w ustaleniach dla poszczególnych terenów, dla których zostały wyznaczone.

Nie przewiduje się na etapie sporządzania studium terenów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Zaleca się natomiast wskazywanie takich obszarów na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

XII. INSTRUMENTALIZACJA WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA OKREŚLONEJ

W STUDIUM

Ustalenia zawarte w rozdziale V tekstu STUDIUM i na rysunku STUDIUM p.n. *Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju, sporządzonym w skali 1:10 000*, wyrażają kierunki polityki przestrzennej miasta, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów. W stosunku do rysunków STUDIUM zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację:

- ostateczne, szczegółowe, ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w trakcie przygotowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- przebieg lub lokalizacja projektowanych elementów sieci infrastruktury technicznej i układu drogowego wskazany w STUDIUM ma charakter orientacyjny, szczegółowy przebieg lub lokalizacja ww. elementów powinny zostać określone w miejscowym planie lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- *studium dopuszcza odstępstwa co do wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy, jeżeli szczegółowa analiza, przeprowadzona na potrzeby mpzp wykaże konieczność zastosowania innych wskaźników dla właściwego zagospodarowania terenów. Dopuszcza się odstępstwo od wskaźników określonych w STUDIUM w zakresie maksymalnie 20%*
- *studium dopuszcza adaptację istniejących obiektów/obszarów o cechach i parametrach odrębnych od ustalonych w niniejszym dokumencie. W celu zachowania jednorodności architektonicznej obiektów/zespołów architektonicznych dopuszcza się weryfikację wskaźników wyznaczonych w Studium po uprzedniej analizie funkcjonalno – przestrzennej,*
- w STUDIUM przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów miejskich, tzn., że określone na rysunkach STUDIUM przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunki jej utrzymania lub realizacji,
- dla ustalenia linii regulacyjnych ulic istnieje potrzeba wykonania opracowań określanych mianem „korytarzy komunikacyjnych” Opracowania te powinny uwzględniać zarówno podane w STUDIUM klasy ulic, ilości jezdni, jak i warunki lokalizacji urządzeń komunalnych, zakres niezbędnych ingerencji w istniejące zainwestowanie obrzeży trasy i sposób ich zagospodarowania, parametry techniczne tras.

Tereny do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wykaz terenów, przywołany wcześniej w rozdziale o uwarunkowaniach, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i których opracowanie ustala się w STUDIUM i uznaje się za priorytetowe.

W związku z planowanym rozwojem terenów zabudowanych i koniecznością regulacji pewnych zjawisk w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze miasta Konstantynów Łódzki, wskazuje się w STUDIUM następujące obszary do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

• **Plan I**

Obejmuje obszar w północno-wschodniej części strefy śródmiejskiej (S) pomiędzy ulicami Słowackiego i Dolną a granicą strefy doliny Jasieńca do planowanej drogi

ekspresowej S-14. Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem I jest zabudowa mieszkaniowa *jednorodzinna*. Plan obejmuje obszar przestrzeni publicznej. Powierzchnia planu **około 48 ha**.

- **Plan II**

Obejmuje obszar w północnej części strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej północnej (M3) po północnej stronie ulicy Niesięcin (*pomiędzy ul. Kręta i Aleksandrowską*). Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem II jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Plan obejmuje powierzchnię **około 22 ha**.

- **Plan III**

Obejmuje obszar we wschodniej części strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej północnej (M3), położony w rejonie ul. Nadrzecznej (*pomiędzy ul. Nadrzeczna a rzeką Jasieniec*). Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem III jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Plan obejmuje powierzchnię **około 28 ha**.

- **Plan IV**

Obejmuje obszar w zachodniej części strefy przyrodniczej doliny rzeki Ner (E2). Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem IV jest rekreacja. Plan obejmuje powierzchnię **około 250 ha**.

- **Plan V**

*Obejmuje obszar w południowej części strefy podmiejskiej zachodniej (D1), w terenie położonym na wschód od ul. Behcice. Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem V jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Plan obejmuje powierzchnię **około 48 ha**.*

- **Plan VI**

Obejmuje obszar we wschodniej części strefy podmiejskiej południowej (D2), na północ od ul. Srebrzyńskiej. Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem VII jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Plan obejmuje powierzchnię **około 16 ha**.

- **Plan VII**

Obejmuje obszar w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej północnej (M3), na południe od ul. Niesięcin. Planowaną dominującą funkcją na obszarze objętym Planem VIII jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Plan obejmuje powierzchnię **około 170 ha**.

- *Plan VIII*

*Obejmuje teren UTS w strefie przyrodniczej E2. Planowaną dominującą funkcją na obszarze przewidzianym do sporządzenia planu miejscowego są usługi turystyki i rekreacji i sportu. Plan obejmuje powierzchnię **około 47 ha***

- *Plan IX*

*Obejmuje teren UPc w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej M3. Będzie on stanowił zmianę obecnie obowiązującego planu miejscowego. Jest to obszar wielofunkcyjny, z planowaną funkcją dominującą obejmującą usługi centrotwórcze. Plan obejmuje powierzchnię **około 53 ha**.*

- *Plan X*

Obejmuje obszar położony w zachodniej strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej M3,

w granicach terenu przewidzianego do rewitalizacji. Zadaniem planu ma być przemiana struktury funkcjonalno – przestrzennej przy wyposażeniu obszaru w nowe funkcje wraz z poprawą walorów miejsca, przy jednoczesnym uwzględnieniu elementów dziedzictwa kulturowego miasta. Plan obejmuje powierzchnię **około 37 ha**.

- **Plan XI**

Obejmuje obszar położony w zachodniej części strefy E3. Jest to obszar przeznaczony pod działalność przemysłowo – usługową oraz usługową, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów oraz z częściowym zakazem zabudowy. Plan obejmuje powierzchnię **około 3 ha**.

Postuluje się w STUDIUM następującą kolejność opracowywania ww. planów:

1. W pierwszej kolejności, ze względu na planowany rozwój funkcji mieszkaniowej na południe od ulicy Lutomierskiej oraz ze względu na planowany rozwój zabudowy usługowej i przemysłowo - usługowej należy opracować plany, które zostały wskazane w Studium jako plan V oraz plan XI.
2. Następnie, ze względu na konieczność stworzenia bazy usługowej dla bardzo dużych terenów przeznaczonych pod zabudowę w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej M3, należy opracować plan oznaczony w Studium jako plan IX.
3. W dalszej kolejności należy opracować plany nr I, II, III, VI, VII, gdzie wskazano w Studium obszary pod rozwój zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy na zasadzie kontynuacji istniejących struktur.
4. Następnie należy opracować plan dla fragmentu Rszewa, oznaczony w studium jako plan X. Obejmuje on tereny wskazane do rewitalizacji, gdzie ze względu na nagromadzenie elementów dziedzictwa kulturowego oraz na możliwość pełnienia znacznej roli w strukturach miasta, opracowanie mpzp jest potrzebne.
5. Następnie należy opracować plany oznaczone jako plan IV, VIII, co jest konieczne ze względu na prawidłowe zagospodarowanie rekreacyjne brzegów planowanego zbiornika rekreacyjnego „Konstantynów”.

W planach należy stosować zapisy ograniczające możliwość inwestycji w sposób chaotyczny, na dowolnym obszarze planu. Należy stosować systematykę, którą można określić jako „wskaźnik wypełnienia”, co oznacza możliwość uruchamiania nowych terenów w przypadku wypełnienia zabudową w minimum 80% terenów wcześniej przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie. Postuluje się wprowadzenie w planach miejscowych zależności możliwości realizacji zabudowy i zagospodarowania od uzbrojenia terenu.

XIII. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Istniejące na terenie miasta Konstantynów Łódzki, tereny rolne (R) zajmują bardzo niewielką powierzchnię. Studium wyznacza wobec takich terenów funkcje ochronne, wprowadzając zakaz zabudowy.

Obsługa rolnictwa winna być realizowana w ramach istniejącej zabudowy z możliwością jej rozwoju, zgodnie z ustaleniami niniejszego Studium, dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych stref. Dopuszcza się działania zmierzające do wielofunkcyjnego rozwoju terenów gospodarstw rolnych, np. poprzez rozwój agroturystyki lub innych nieuciążliwych usług jako uzupełnienia działalności rolnej. Postuluje się prowadzenie produkcji rolnej zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej, promocję produktów regionalnych oraz rozwój funkcji rekreacyjnych na terenach rolnych.

W niniejszej zmianie Studium przewiduje się zmianę przeznaczenia terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na cele nierolnicze. Taka sytuacja dotyczy:

- możliwości rozwoju zabudowy usługowej w strefie przyrodniczej E1, w rejonie ul. Lutomierskiej i ul. Krzywej,
- możliwości rozwoju terenów mieszkaniowych na północ od ul. Lutomierskiej (Ignacew), w strefie przyrodniczej E1,
- możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej zachodniej (D1), w pobliżu ulicy Lutomierskiej.

Postuluje się ograniczanie dalszego przekształcania terenów rolnych na cele nierolnicze.

Teren miasta nie jest zasobny w powierzchnie leśne. Największym kompleksem jest las „Żabiczki”, zlokalizowany w północno-zachodniej części Konstantynowa Łódzkiego. Pozostałe większe zespoły znajdują się w południowej części miasta – w rejonie ulicy Kolejowej oraz w Józefowie. Na obszarach leśnych postuluje się prowadzenie gospodarki leśnej, w sposób wielofunkcyjny, przy udziale funkcji gospodarczych, przyrodniczych, naukowych i edukacyjnych.

Przyjmuje się następujące generalne zasady w zakresie prowadzenia gospodarki leśnej:

- gospodarowanie w sposób zapewniający przyrost powierzchni leśnej – zaleca się przeznaczenie pod zalesienia grunty rolne klas V – VI; szczegółowy zakres zalesień powinien być określony na etapie sporządzania planów miejscowych,
- dążenie do tworzenia wielogatunkowych drzewostanów, z rozwijaniem wodochronnych, klimatotwórczych, środowiskowych (klimatycznych, rekreacyjnych, turystycznych) i ochronnych (wodochronnych, glebochronnych) funkcji lasów; w przypadku istniejących monokultury zaleca się przebudowę drzewostanów na mieszane,
- zachowanie bioróżnorodności lasów; nie wolno prowadzić działań polegających na niszczeniu istniejących żerowisk;
- zachowanie istniejących łąk i polan śródleśnych.

W przypadku przeznaczenia gruntów rolnych pod zalesienie, granica rolno – leśna powinna być kształtowana, poprzez pozostawienie pasu terenu dla rozwoju strefy przejściowej.

XIV. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie ma udokumentowanych obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU

XV. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyta ochronę tych obiektów lub obszarów.

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU

XVI. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.).

W mieście Konstantynów Łódzki nie ma obszarów pomników zagłady, o których mowa w ustawie o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.²²

²² zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

XVII. GRANICE TERENÓW OCHRONNYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie ma terenów zamkniętych.

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU

XVIII. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE OBRONNOŚCI PAŃSTWA I OBRONY CYWILNEJ

Z zakresu obrony cywilnej, mając na uwadze bezpieczeństwo publiczne, na etapie sporządzania planów miejscowych, należy uwzględnić:

- przewidzenie przez użytkowników budownictwa jednorodzinnego ukryć przed promieniowaniem jonizującym poprzez adaptację pomieszczeń piwnicznych i innych na wypadek zagrożenia i wojny;*
- ograniczenie rozwoju zabudowy obszarów dolin cieków wodnych, za wyjątkiem prowadzenia działań na rzecz obronności kraju, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym – w ramach tych działań istnieje możliwość zapewnienia dojazdu do cieków przez pojazdy mechaniczne;*
- adaptację istniejących obiektów szkół podstawowych i obiektów ochrony zdrowia znajdujących się na terenie miasta i gminy, na potrzeby zabezpieczenia ukryć dla ludności.*
- na istniejących i projektowanych terenach zielonych należy zabezpieczyć ewentualną możliwość wykonania doraźnych budowli obronnych;*
- możliwość korzystania z istniejącej i projektowanej sieci zaopatrzenia w wodę w sytuacjach zagrożenia kryzysowego przy założeniu zasilania ujęć wody energią elektryczną z przewoźnych generatorów prądowców;*
- dostosowanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągów do celów przeciwpożarowych (możliwość szybkiego i niezawodnego uruchamiania hydrantów naziemnych);*
- zapewnienie ochrony sanitarnej w strefach bezpośredniej ochrony ujęć wody z uwzględnieniem ich hermetyczności, osłony przed opadem promieniotwórczym oraz skażeniem chemicznym;*
- rozbudowę systemu alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożenia poprzez uzupełniania syren alarmowych i zaplanowanie ich włączenia do systemu radiowego powiadamiania;*
- oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne obiektów użyteczności publicznej należy projektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;*
- możliwość drugostronnego zasilania w energię elektryczną z sieci oraz awaryjnego zaopatrzenia w wodę obiektów użyteczności publicznej;*
- zapewnienie przełotowości istniejących i projektowanych dróg w celu zapewnienia sprawnej ewakuacji mieszkańców na wypadek zagrożenia.*

Dokumentację projektową uwzględniającą zagadnienia obrony cywilnej, na każdym etapie jej opracowywania powinna podlegać uzgodnieniu przez Wydział Zarządzania Kryzysowego Urzędu Wojewódzkiego.

Ponadto, zgodnie z przepisami odrębnymi zachodzi konieczność zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP Wydział Lotniskowy (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa 65), poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Łodzi, wszelkiej planowanej zabudowy i obiektów zagospodarowania terenu o wysokości 50,00 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

XIX. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

W STUDIUM wyznaczono obszar zabudowy Rszew jako wymagający rewitalizacji czyli przemiany struktury funkcjonalno-przestrzennej przy wyposażeniu obszaru w nowe funkcje wraz z poprawą walorów fizjonomicznych, w tym wprowadzenie czytelnej kompozycji przestrzennej, oraz rewaloryzacją cennych obiektów kulturowych. *Rehabilitacja folwarku polegać ma przede wszystkim na:*

- *zmianie funkcji niektórych obiektów*
- *likwidacji obiektów dysharmonijnych i wprowadzeniu nowych, dostosowanych do otoczenia i funkcji,*
- *modernizacji istniejącej zabudowy i przystosowaniu do odpowiedniego standardu (w zakresie wymagań funkcjonalnych),*
- *remont i modernizacja obiektów zabytkowych wpisanych do GEZ,*
- *zagospodarowanie wolnych przestrzeni na funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu,*
- *uporządkowanie terenów zieleni oraz wprowadzenie nowych form zieleni urządzonej.*

Obszar osiedla wielorodzinnego w centrum strefy śródmiejskiej wyznaczony został jako obszar do rehabilitacji polegającej na:

- *Poprawie walorów estetycznych i użytkowych,*
- *Poprawie jakości zieleni osiedlowej,*
- *Poprawie obsługi parkingowej.*

Na terenie miasta Konstantynów Łódzki nie występują tereny wymagające rekultywacji.

XX. INNE OBSZARY PROBLEMOWE

W przypadku przeznaczenia terenów zdrenowanych na tereny budowlane – rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych powinno być dokonane zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie – Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 145 z późniejszymi zmianami).

Wszystkie działania na terenach występowania rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych muszą być podejmowane w zgodzie z przepisami odrębnymi, w porozumieniu z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych. W przypadku konieczności przebudowy urządzeń melioracyjnych kolidujących z projektowaną zabudową należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie sąsiednich obszarów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne.

Po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów, należy wystąpić do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu wykreślenia z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę.

Rowy spełniające rolę odbiorników wód powierzchniowych należy pozostawić w stanie istniejącym.

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU

XXI. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (W TYM O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW), A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Wyznacza się tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy **powyżej 100 kW** – farmy fotowoltaiczne.

Studium dopuszcza możliwość realizacji farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW na oznaczonych na rysunku Studium:

- teren UPc zlokalizowany w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej M3;
- tereny P/U zlokalizowane na zachód i na wschód od projektowanej drogi ekspresowej S-14, w strefach G4, G3, G2,
- tereny R zlokalizowane w strefie E5.

W w/w terenach dopuszcza się możliwość realizacji ogniw fotowoltaicznych jako farm fotowoltaicznych lub jako stref buforowych przy drogach, albo w sąsiedztwie innej zabudowy.

W przypadku odstąpienia od zamiaru realizacji farm fotowoltaicznych ustala się, że podstawowym przeznaczeniem terenu jest funkcja ustalona w studium (UPc, P/U, R).

Ponadto Studium ustala możliwość lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy **nie przekraczającej 100 kW** na terenach:

- przemysłowo – usługowych,
- usługowych,
- usługowo – mieszkaniowych,
- rolnych,

Jako strefy lokalizacji farm fotowoltaicznych lub jako strefy buforowe przy drogach albo z inną zabudową

oraz na budynkach, elementach architektury lub materiałach pokrywających dach, jako elementy zabudowy kubaturowej.

Studium ustala możliwość lokalizacji turbin wodnych do produkcji energii o mocy przekraczającej 100 kW, w strefie E1, na terenie zbiornika retencyjnego „Konstantynów - Behcice” (WS).

Studium nie wyznacza stref ochronnych dla terenów rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych oraz turbin wodnych ze względu na brak możliwości stwierdzenia oddziaływania tych urządzeń na obecnym etapie. W przypadku stwierdzenia konieczności wyznaczenia stref oddziaływania w/w urządzeń, ustanowione strefy te nie mogą wykraczać poza granice miasta.

XXI. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Struktura funkcjonalno-przestrzenna przedstawiona w niniejszej Zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancinowa Łódzkiego” jest rezultatem rozwoju całego regionu metropolii łódzkiej jak i dynamicznego wzrostu gospodarczego obserwowanego na całym obszarze Polski po akcesji Polski do Unii Europejskiej.

Rozwiązania przyjęte w niniejszej Zmianie STUDIUM są odzwierciedleniem rosnących potrzeb i ambicji rozwojowych społeczności lokalnej. W STUDIUM przyjmuje się, że miasto Konstancinów Łódzki rozwijać się będzie poprzez wykorzystanie szans wynikających z:

- położenia na obszarze Łódzkiego Zespołu Miejskiego (w ramach Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej),
- bezpośrednich związków z Łodzią stanowiącą ośrodek rozwoju o znaczeniu regionalnym i krajowym,
- powiązań komunikacyjnych (drogowych) o znaczeniu ponadlokalnym i planowanego dalszego rozwoju układu komunikacyjnego w metropolii łódzkiej,
- rozwoju stref aktywności gospodarczej, w tym części Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i wzrostu zainteresowania podmiotów gospodarczych lokalizowaniem nowych przedsiębiorstw na terenie miasta,
- powstaniu nowej jakości w mieście - zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej, który wraz z obecnymi walorami miasta przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności wypoczynkowej miasta dla mieszkańców metropolii łódzkiej,
- warunków dla dogodnej lokalizacji zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej i rozwoju tej funkcji w obszarze metropolii łódzkiej w wyniku dobrej sytuacji gospodarczej w regionie i kraju.

Prezentowane kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta określone w STUDIUM:

- stwarzają ramy przestrzenne dla rozwoju miasta w myśl zasady rozwoju zrównoważonego,
- stwarzają szansę przeobrażenia struktury gospodarczej miasta z typowo przemysłowej na wielofunkcyjną,
- stwarzają warunki zwiększenia liczby mieszkańców do 32 000 osób w okresie perspektywicznym,
- umożliwiają wykorzystanie rekreacyjno-wypoczynkowe istniejącego potencjału miasta oraz planowanych zbiorników wodnych,
- wiążą się z racjonalnym wykorzystaniem i ochroną walorów przyrodniczych miasta i dziedzictwa kulturowego,
- wyrażają dążenie do podniesienia poziomu cywilizacyjnych warunków zamieszkania,
- uwzględniają ponadlokalne rozwiązania komunikacyjne wynikające z układów krajowych i aglomeracyjnych i ich konsekwencje dla miejscowego układu komunikacji drogowej.

Układ funkcjonalno-przestrzenny stanowiący skonkretyzowany wyraz kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta:

po pierwsze- zapewnia warunki lokalizacyjne dla nowoczesnych form wytwórczości i usług umożliwiając zwiększenie aktywności gospodarczej niezbędnej dla istotnego zasilania budżetu miasta i powiększenia dochodów ludności, zarówno ze względu na zatrudnienie w przewidywanych przedsiębiorstwach i instytucjach, jak i na działalność gospodarczą na rachunek własny — głównie poprzez:

- wyznaczenie terenów dla fragmentu Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej na terenie miasta w bezpośrednim nawiązaniu do jednego z kompleksów tej strefy zlokalizowanego w Łodzi (tuż przy granicach obu miast),
- wyznaczenie zwartego obszaru aktywności gospodarczej w rejonie ulicy Zgierskiej i projektowanej drogi S-14,
- adaptowanie istniejących terenów aktywności gospodarczej w granicach miasta,
- wyznaczenie obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych w centrum miasta w rejonie Placu Kościuszki,

po drugie - wyraża dążenie do podniesienia poziomu warunków życia mieszkańców miasta, zabezpieczenia realności założeń rozwoju gospodarczego, podniesienia poziomu ochrony środowiska - głównie poprzez:

- aktywne przeciwdziałanie dalszemu skażeniu środowiska poprzez realizację systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i deszczowych,
- ustalenie, że koniecznym jest zapewnienie zdrowej wody pitnej mieszkańcom każdego rejonu miasta poprzez pełne jego zwodociągowanie,
- dalszą gazyfikację i telefonizację miasta, rozbudowę systemu elektroenergetycznego, dokonanie niezbędnych korekt istniejącego układu drogowego w zakresie technicznych warunków ruchu pojazdów i powiązań drogowych o charakterze zewnętrznym,

po trzecie wyraża dążenie do zwiększenia stopnia wykorzystania walorów przyrodniczych miasta i dziedzictwa kulturowego dla aktywizacji gospodarczej - głównie poprzez:

- uznanie, że elementy dziedzictwa kulturowego (a w tym układy przestrzenne, obiekty architektoniczne, tradycje działalności stowarzyszeń kulturalnych) świadczą o tożsamości miasta, że w powiązaniu z walorami przyrodniczymi, właściwym ich eksponowaniem oraz odpowiednim standardem zagospodarowania mogą w zdecydowany sposób przyczynić się do intensyfikacji ruchu wypoczynkowego, turystycznego a w konsekwencji do promocji miasta w rankingach atrakcyjności miast,
- ograniczenie zainwestowania w terenach najcenniejszych przyrodniczo na terenie miasta tj. w rejonach dolin rzek i kompleksu leśnego Żabiczki,
- zabezpieczenie terenów dla przewidywanej realizacji zbiornika wodnego

na rzece Ner, który powinien rozwiązać szereg problemów gospodarki wodnej a także służyć rekreacji i wpłynąć na powstanie w jego otoczeniu bazy wypoczynkowej (zbiornik wraz z zapleczem rekreacyjnym stanowiłby nową jakość w mieście i regionie łódzkim),

- określenie całego szeregu rejonów sportowo-wypoczynkowych związanych z potencjalnymi założeniami wieloprzestrzennym i dla sportu i gier,
- wyznaczenie tras rowerowych przez ciekawe krajobrazowo tereny,

po czwarte - wyraża dążenie do wykorzystania szansy rozwojowej miasta wynikającej z walorów środowiska przyrodniczego oraz położenia miasta w sąsiedztwie Łodzi poprzez między innymi stwarzanie warunków dla lokalizacji:

budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne,

budownictwa mieszkaniowego wielorodzinne,

Wyznaczenie znacznych terenów na tego rodzaju cele nie oznacza tendencji do rozpraszania zabudowy. Podstawą realizacji zespołów zabudowy muszą być plany miejscowe kolejno opracowywane w zależności od występujących potrzeb.

po piąte- adaptuje ponadlokalne rozwiązania komunikacyjne (wynikające z miejsca miasta w układzie Łódzkiego Zespołu Miejskiego i przyjmowanych ustaleń regionalnych zawartych w studiach i planach dotyczących zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego).

Rozwiązania o charakterze ponadlokalnym rzutują, w sposób istotny na rozwiązania wewnątrz miejskie a więc i na układ strukturalny miasta.

Układ strukturalny miasta (przedstawiony na planszy STUDIUM „Polityka przestrzenna - kierunki zagospodarowania 1:10000”):

- nawiązuje do układu historycznego,
- uwzględnia tendencje dotyczące kształtowania układu komunikacyjnego o ponadlokalnym znaczeniu,
- uwzględnia tendencje rozwoju nowych i wzmocnienia istniejących funkcji na terenie miasta,
- uwzględnia proces dotyczący kształtowania się nowej struktury zabudowy mieszkaniowej,
- uwzględnia tendencje dotyczące wykorzystania doliny rzeki Ner.

W rezultacie uznaje się, że:

- ośią miasta w układzie W - Z pozostaje historyczny układ drogowy Łódź - Lutomiersk (ulice Łódzka i Jana Pawła II wraz z dwoma placami T. Kościuszki i Wolności),
- ośrodek administracyjno-usługowy miasta pozostaje w rejonie Placu T. Kościuszki. Przewiduje się dalszą intensyfikację procesu zmian w użytkowaniu terenu i obiektów, poprzez przekształcanie funkcji mieszkaniowej w usługowo-mieszkaniową,
- nastąpi wypełnienie i rozwój zabudowy wielorodzinnej (rejon śródmiejski) w formie zarówno budownictwa o charakterze usługowym jak i mieszkalnictwa wielorodzinne,
- powiększeniu podlegają tereny o charakterze mieszkaniowym, położone atrakcyjnie w stosunku do walorów krajobrazowych,

- istotną wartością funkcjonalną w strukturze miejskiej będą nowe jakości wynikające z zabezpieczenia terenów dla powiązań z regionalnym układem komunikacyjnym,
- nową jakością w strukturze funkcjonalnej miasta jest lokalizacja kompleksu „Nowy Józefów - Srebrna” Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wraz z jej powiązaniem komunikacyjnym z pozostałym układem miejskim,
- dla drobniejszych form aktywności gospodarczej wyznaczono rejonu ich koncentracji w nawiązaniu do podstawowego układu komunikacyjnego,
- nową jakością w strukturze funkcjonalnej miasta i najbliższego rejonu Łodzi jest przewidywany do realizacji zbiornik na rzece Ner.

Ustalone w STUDIUM kierunki kształtowania układu strukturalnego miasta uznaje się za przestrzenną podstawę umożliwiającą realizację strategicznych celów rozwojowych miasta.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego poszczególnych obszarów miasta zostały określone w STUDIUM poprzez wydzielenie stref zróżnicowanych funkcjonalnie. Generalnie, w strukturze funkcjonalnej miasta wydzielono:

1. Strefy niezurbanizowane tj. strefy przyrodnicze, które obejmują doliny rzek i kompleksy leśne w granicach miasta (oznaczone symbolem E).
2. Strefy zurbanizowane:
 - strefę śródmiejską, która obejmuje obszar historycznego miasta wraz z rezerwą dla jego dalszego rozwoju (oznaczona symbolem S),
 - strefy podmiejskie, które obejmują tereny mieszkaniowe w sąsiedztwie strefy śródmiejskiej (oznaczone symbolem D),
 - strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej (oznaczone symbolem M),
 - strefy rozwoju aktywności gospodarczej, które obejmują istniejące i planowane tereny funkcji gospodarczych przy drodze S-14 oraz obszar Specjalnej Strefy Ekonomicznej (oznaczone symbolem G).

W związku z Uchwałą Nr III/9/10 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 23 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Konstancynów Łódzki dokonano w obowiązującym Studium zmian pewnych ustaleń.

Kierunki w zakresie kształtowania polityki przestrzennej miasta Konstancynów Łódzki zostały określone w Studium sporządzonym w roku 2010 (Uchwała Nr XLIX/512/10 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim z dnia 25 lutego 2010 r.). W w/w dokumencie została określona planowana do realizacji struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz zakres terenów przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie. Niniejsza zmiana dokumentu nie przewiduje znacznego rozszerzania terenów inwestycyjnych, obejmuje głównie zmiany funkcjonalne w zakresie już przewidzianych do zainwestowania obszarów wraz z kształtowaniem sposobu ich zabudowy i zagospodarowania oraz wzbogacenie polityki przestrzennej o szczegółowe wytyczne w zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego, a także dostosowaniu Studium do wytycznych wynikających z opracowań wyższego rzędu.

Dla wprowadzonych zmian została sporządzona Synteza ustaleń, zaprezentowana w poniższej tabeli.

Ostatecznie, opracowane zmiany Studium, stanowiące wykładnik polityki przestrzennej miasta, zostanie przyjęte przez Radę Miejską w wersji ujednoczonej, dla całego obszaru miasta

Synteza wprowadzonych zmian do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego MIASTA KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI w 2012 r.

<i>l.p.</i>	<i>Przedmiot ustaleń wymagany ustawą (art.10)</i>	<i>Ocena aktualności</i>	<i>Wprowadzone zmiany</i>
<i>1.</i>	<i>Część uwarunkowań (art.10. ust.1)²³</i>	<i>częściowo aktualne</i>	<ul style="list-style-type: none">• uaktualnienie danych w części tekstowej,• zmiana układu tekstu, dostosowana do wymagań zakresu studium zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami,• uaktualnienie danych w części graficznej,• wprowadzenie aktualnych wytycznych, wynikających z planów wyższego rzędu.
<i>2.</i>	<i>Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów</i>	<i>częściowo aktualne</i>	<ul style="list-style-type: none">• wprowadzenie możliwości rozwoju usług w strefie E1, w rejonie ul. Lutomierskiej i Krzywej (- dotychczas możliwość realizacji usług turystyki i sportu);• wprowadzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na północ od ul. Lutomierskiej i bezpośrednio po zachodniej stronie ogródków działkowych (- dotychczas możliwość realizacji usług turystyki i sportu);• wprowadzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie podmiejskiej zachodniej (D1) po południowej stronie ulicy Lutomierskiej i w bezpośrednim wschodnim sąsiedztwie Domu Pomocy Społecznej (- dotychczas możliwość realizacji usług);• przeznaczenie terenu dotychczas zarezerwowanego pod powiększenie cmentarza (rejon ulicy Lutomierskiej) pod usługi z dopuszczoną na fragmencie zabudową mieszkaniową jednorodziną;• wprowadzenie możliwości realizacji terenu usług centrowców w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej (M3) w rejonie ulicy Nadrzecznej (- dotychczas możliwość realizacji usług publicznych);• wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Nad Jasienią i po zachodniej stronie projektowanej S-14 (- dotychczas możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług (pas wzdłuż projektowanej S-14));• wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy produkcyjno – usługowej po wschodniej stronie ulicy Spółdzielczej (- dotychczas możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);• wprowadzenie możliwości rozwoju usług na południowo – wschodnich krańcach strefy G2 (- dotychczas możliwość realizacji zabudowy

²³ Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

			<p>mieszkaniowej wielorodzinnej);</p> <ul style="list-style-type: none"> wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy produkcyjno – usługowej w strefie E3 na wschodnich krańcach miasta (dotychczas możliwość realizacji usług turystyki i sportu), wprowadzenie możliwości rozwoju zabudowy przemysłowo – usługowej oraz usługowej w strefie E3 (wschodnia część), wprowadzenie nowej strefy funkcjonalno – przestrzennej E-5, obejmującej północną część dawnej strefy M3. Wprowadzenie terenu usług turystyki i sportu (UTS) wyznaczonego na południu miasta, na prawym brzegu rzeki Ner; Wprowadzenie terenu usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wyznaczonego w strefie E2 wzdłuż ulicy Lutomierskiej, po zachodniej stronie Domu Pomocy Społecznej; Wprowadzenie terenu usług publicznych o charakterze centrotwórczym (UPc) z możliwością lokalizacji obiektów wielkokubaturowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Wprowadzenie terenu usług i terenu produkcyjno – usługowego wyznaczonego w strefie E3 po wschodniej stronie projektowanej drogi ekspresowej S-14. Wprowadzenie terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej (UM) w strefie M1 (Ignacew); Wprowadzenie terenów zieleni i usług turystyki (ZUT) w strefie E2, przy zbiorniku retencyjnym „Konstantynów - Bechcice”.
3.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym wyłączone spod zabudowy		<ul style="list-style-type: none"> wprowadzenie zasad kształtowania nowej zabudowy i wskaźników urbanistycznych dla nowo wprowadzonych terenów, wprowadzenie korekt w ustalonych w studium parametrach i wskaźnikach dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.
4.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska		<ul style="list-style-type: none"> wskazanie nowego obszaru chronionego krajobrazu: OCHK „Górnego Neru”
5.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		<ul style="list-style-type: none"> wprowadzenie ustaleń w zakresie ochrony obszarowej zabytków, ochrony pojedynczych obiektów oraz promocji miejsc i obszarów zabytkowych, wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej
6.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		<ul style="list-style-type: none"> korekta przebiegu projektowanej drogi ekspresowej S-14, wprowadzenie ustaleń dla kształtowania wybranych dróg głównych, zbiorczych i lokalnych,
7.	Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym		<ul style="list-style-type: none"> nie wskazuje się

8.	Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (...)		• wprowadzenie propozycji zadań publicznych ponadlokalnych, wynikających z dokumentów wyższego rzędu.
9.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp, w tym:		• wskazuje się takie obszary
	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości		• nie wskazuje się
	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m		• wskazuje się
	Obszary przestrzeni publicznej		• wskazuje się
10.	Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym:		• uaktualnienie wykazu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, • uaktualnienie wykazu obszarów, dla których gmina powinna sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
	obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne		• nie wskazuje się
11.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej		• wprowadza się ustalenia w zakresie kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
12.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych		• nie wskazuje się
13.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny		• nie wskazuje się
14.	Obszary pomników zabytków i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej (zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 7.05.1999 o ochronie byłych hitlerowskich...)		• nie wskazuje się
15.	Obszary wymagające		• nie wskazuje się nowych obszarów; uszczegółowienie

	<i>przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji</i>		<i>zapisów w tym zakresie</i>
<i>16.</i>	<i>Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych</i>		<i>• nie wskazuje się</i>
<i>17.</i>	<i>Kierunki działań w zakresie obronności państwa i obrony cywilnej</i>		<i>• wprowadzenie ustaleń w tym zakresie</i>
<i>18.</i>	<i>Inne obszary problemowe</i>		<i>• wskazanie kierunków w zakresie gospodarowania na terenach zmeliorowanych. • wskazanie obszarów możliwego rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z ustaleniami dotyczącymi takich obszarów. • wprowadzenie ustaleń dotyczących możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW/</i>

Wprowadzone zmiany zostały zaprezentowane graficznie na schemacie.

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU