

**UCHWAŁA NR ...../...../19**  
**RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**  
**z dnia ..... 2019 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60), w nawiązaniu do Uchwały nr XLIII/338/18 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 25 stycznia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, a także stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki” przyjętej Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r., **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§1. 1. Uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, zwaną dalej „planem”, składającą się z:**

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

**2. Obszar planu, o którym mowa w ust. 1, określony Uchwałą nr XLIII/338/18 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 25 stycznia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały.**

**§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) "dachu płaskim" – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu do 12<sup>0</sup>;
- 2) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem: balkonów, wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1m;

- 3) "**usłudze uciążliwej**" – należy przez to rozumieć: działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziałujących na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) "**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**" – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy czym udział takich działek w odniesieniu do powierzchni terenu musi być mniejszy niż – 40%;
- 5) "**przeznaczeniu terenu**" – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 6) "**straganie handlowym**" – należy przez to rozumieć: zorganizowane miejsce do prowadzenia działalności handlowej niebędące budynkiem, mogące posiadać wiatę;
- 7) "**terenie**" – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu.

**2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §2, ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.**

**§3. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 6) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 7) granica obszaru przestrzeni publicznej;
- 8) cały obszar mpzp – obszar wskazany do rewitalizacji i rehabilitacji.

**2. Elementy planu o charakterze informacyjnym lub wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) **1.KDD/0.733** – niepowtarzalny symbol terenu/powierzchnia terenu [ha];
- 2) wymiarowanie [m];
- 3) cały obszar mpzp–Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka;
- 4) cały obszar mpzp – strefa powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Portu Lotniczego Łódź (EPLL);
- 5) sieć kablowa średniego napięcia – 15kV;
- 6) wewnętrzna stacja trafo.

## Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

**§4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "PRZEPISY OGÓLNE" §3 ust. 1 pkt 4 ÷ 6 oraz w rozdziale 3 "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" planu.**

*m*

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę plan dopuszcza:
  - a) zachowanie i prowadzenie robót budowlanych w zakresie: przebudowy, remontu i rozbiórki w obrębie budynku usługowego zlokalizowanego na terenie 1.KDD, bez możliwości zwiększającego parametrów kształtowania zabudowy,
  - b) plan dopuszcza prowadzenie robót budowlanych w obrębie całych budynków, których części wykraczają poza ustalone w planie linie zabudowy.

**3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- 3) nakaz zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej – 100 kW.

**4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 3 "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" planu.**

**5. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**6. Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnych z art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.):**

- 1) plan wyznacza obszar przestrzeni publicznej, ustalenia w jego zasięgu są zgodne z rozdziałem 2 "USTALENIA OGÓLNE" oraz z rozdziałem 3 "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" planu.

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) cały obszar planu znajduje się w zasięgu strefy powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie Portu Lotniczego Łódź (EPLL), w jej zasięgu należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze planu nie występują tereny górnicze;
- 3) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu na terenach U– 1000m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu na terenach U – 25m;

- 4) minimalna powierzchnia działek na terenach: ZP, KDD oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania na terenach U – 10m<sup>2</sup>;
- 5) minimalna szerokość frontów działek na terenach: ZP, KDD oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania na terenach U – 3m;
- 6) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 80<sup>0</sup> ÷ 100<sup>0</sup>.

**9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zawarte są w rozdziale 3 "USTALENIA SZCZEGÓŁOWE" planu.**

**10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługa komunikacyjna działek:
  - a) na terenie 2.U z drogi 1.KDD,
  - b) na terenie 3.U z:
    - drogi 1.KDD;
    - ul. Sadowej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - c) z dojazdów wydzielonych w granicach terenów;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 3) w zakresie powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
  - a) planuje się powiązanie drogi publicznej 1.KDD z ul. Sadową i ul. Narutowicza znajdującymi się poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - c) zachowuje się powiązanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym sieci kablowej średniego napięcia 15 kV w granicach planu, w powiązaniu z jej przebiegiem poza jego granicami,
  - d) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) ustalenia dotyczące szerokości terenów dróg publicznych zawarte w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe” §8 planu nie uwzględniają skrzyżowania z wydzielonym trójkątem widoczności;
- 5) zaopatrzenie w wodę zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą plan ustala:
  - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą,
  - b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,

c) uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

11) obsługa telekomunikacyjna zgodna z przepisami odrębnymi;

12) gospodarowanie odpadami zgodne z przepisami odrębnymi.

**11. Ustalenia dotyczące terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji są tożsame z "USTALENIAMI OGÓLNYMI" zawartymi w rozdziale 2 oraz "USTALENIAMI SZCZEGÓLOWYMI" zawartymi w rozdziale 3 planu.**

**12. Plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

### **Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓLOWE**

**§5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 2.U plan ustala przeznaczenie pod zabudowę usługową, w tym targowisko.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) budynki gospodarcze,
  - c) szalet,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) miejsca do parkowania,
  - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) zieleni urządzona;
- 2) nakaz zestandaryzowania wszystkich straganów handlowych w zakresie:
  - a) formy architektonicznej,
  - b) zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
  - c) kolorystyki,
  - d) orientacji kalenicy dachów;
- 3) plan dopuszcza sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalna – 0,5,
  - b) minimalna – 0,001;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków, straganów handlowych, wiat – 5m,
  - b) pozostałej – dopuszczonej w granicach terenów, z wykluczeniem obiektów małej architektury – 10m;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu – do 40°;
- 9) pokrycie dachów: jednospadowych i dwuspadowych w formie:

- a) gontu papowego,
  - b) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, brązu, czerni oraz szarości;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 stragan handlowy, liczone łącznie z miejscem do parkowania pojazdu, z którego będzie prowadzona bezpośrednia działalność handlowa,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy,
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) zakaz lokalizowania usług:
- a) uciążliwych,
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami,
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich,
  - d) handlu hurtowego,
  - e) handlu opałem,
  - f) warsztatów i myjni samochodowych,
  - g) stacji kontroli pojazdów,
  - h) stacji paliw;
- 2) zakaz stosowania do pokrycia: dachów, elewacji oraz zewnętrznych przegród pionowych:
- a) blachy falistej i trapezowej,
  - b) okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

**§6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 3.U plan ustala przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
- a) obiekty małej architektury,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) miejsca do parkowania,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) zieleń urządzona;
- 2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna – 1,2,
  - b) minimalna – 0,3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy, z wykluczeniem obiektów małej architektury – 12m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

M

- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie lubjednostopadowe o nachyleniu – do 25<sup>0</sup>;
- 7) pokrycie dachów jednostopadowych w formie:
  - a) papy,
  - b) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, brązu, czerni oraz szarości;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy,
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na którychta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1000m<sup>2</sup>.

**3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
- 4) handlu hurtowego;
- 5) handlu opałem;
- 6) warsztatów i myjni samochodowych;
- 7) stacji kontroli pojazdów;
- 8) stacji paliw.

**§7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 4.ZP plan ustala przeznaczenie pod zielen urządzoną.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) dojścia,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem obiektów małej architektury – 5m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

**§8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 1.KDD plan ustala przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej.**

M

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem obiektów małej architektury – 10m.

**3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 18m ÷ 20,5m.

**Rozdział 4  
PRZEPISY KOŃCOWE**

§9. Plan nie ustala stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza Burmistrzowi Konstanytowna Łódzkiego.

§11. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Konstanytowna Łódzkiego przyjętego Uchwałą nr XXXV/396/09 Rady Miejskiej w Konstanytownie Łódzkim z dnia 26 marca 2009 r.

§12. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Konstanytownie Łódzkim.

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

**BURMISTRZ  
KONSTANYTOWNA ŁÓDZKIEGO**

*Robert Jakubowski*

Sprawdzono pod względem  
formalnoprawnym

Konstanytowno Łódzki, dn. 21-03-2019

**RADCA PRAWNY**  
*Witold Magin*  
Łd-M-1173

**SEKRETARZ MIASTA  
KONSTANYTOWNA ŁÓDZKIEGO**

*Krzysztof Fudała*  
**Krzysztof FUDAŁA**

**Z-CIA KIEROWNIKA REFERATU**  
Gospodarki Przemysłowej i Nieruchomości

*mgr Elwa Barchańska*



**Załącznik nr 2 do Uchwały nr ...../...../19  
Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim  
z dnia ..... 2019 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag  
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego**

Rada Miejska w Konstancynie Łódzkim działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w odniesieniu do wniesionej uwagi postanawia jej nie uwzględnić:

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwag	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	3	4	5	6	7
1	podmiot gospodarczy	<p>Wniesiono o uwzględnienie w planie zamierzenia inwestycyjnego polegającego na rozbudowie istniejącego budynku handlowo-usługowego o 30m<sup>2</sup> wg załączonej koncesji.</p> <p>W uzasadnieniu poinformowano, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynek jest użytkowany zgodnie z obowiązującym planem na podstawie umowy dzierżawy,</li> <li>- przedmiotowy budynek znajduje się w ciągu pawilonów handlowo-usługowych,</li> <li>- został on wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę nr 186/09 z dnia 26.05.2009,</li> <li>- szerokość elewacji frontowej zwiększy się o około 6m, wysokość budynku bez zmian,</li> <li>- wysokość zabudowy około 3m; geometria dachu: spadek poniżej 25 stopni, dach jednospadowy;</li> <li>- budynek ma być powiększony w tej samej technologii w której był wykonany, czyli w systemie płyt warstwowych dedykowanych do tego typu pawilonów handlowych</li> </ul> <p>Poinformowano, że w wyłożonym planie nie ma w chwili obecnej zapisu o możliwości rozbudowy istniejących budynków co uniemożliwia wykonanie przedmiotowej inwestycji.</p>	Dz. nr. 260/3	2.U: teren zabudowy usługowej	Uwaga bezzasadna. Brak zapisu mówiącego wprost o możliwości rozbudowy budynków istniejących nie stanowi ograniczenia do realizacji takich zamierzeń inwestycyjnych. Każde roboty budowlane, w tym rozbudowa budynków istniejących są dopuszczone z natury rzeczy. Muszą one spełniać jednak ustalenia planu w tym wskaźniki i parametry.

**BURMISTRZ  
KONSTANCYNOWA ŁÓDZKIEGO**

*Robert Jakubowski*

Z-CA KIEROWNIKA REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

*mgr Ewa Barchańska*

**Załącznik nr 3 do Uchwały nr ...../...../19  
Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim  
z dnia ..... 2019 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Konstancynie Łódzkim stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) budowa sieci wodociągowej - inwestycja realizowana sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 3) budowa sieci gazowej - inwestycja realizowana przez właściwą Spółkę Gazownictwa z jej środków finansowych z udziałem środków własnych gminy w zakresie opłaty przyłączeniowej;
- 4) przebudowa drogi/ulicy Sucharskiego - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 5) budowa oświetlenia ulicy Sucharskiego w drodze - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

**BURMISTRZ  
KONSTANCYNOWA ŁÓDZKIEGO**

*Robert Jakubowski*

Z-CIA KIEROWNIKA REFERATU  
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

*Ewa Barchańska*

## **Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej W Konstancytownie Łódzkim w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancytowna Łódzkiego**

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancytowna Łódzkiego przystąpiono na podstawie Uchwały nr XLIII/338/18 Rady Miejskiej w Konstancytownie Łódzkim z dnia 25 stycznia 2018r. Ma ona na celu umożliwienie realizacji zadania polegającego na budowie targowiska wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej i sąsiednich terenów usługowych oraz zabezpieczenie terenów zielonych. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium. Projekt planu przeznacza przedmiotowy obszar przede wszystkim pod zabudowę usługową, w tym z możliwością realizacji targowiska.

Na przedmiotowym terenie obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstancytowna Łódzkiego, przyjęty Uchwałą nr XXXV/396/09 Rady Miejskiej w Konstancytownie Łódzkim z dnia 26 marca 2009 r.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – krajobraz obszaru planu to typowy krajobraz miejski z zabudową usługową, sąsiadujący bezpośrednio z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Nie cechują go szczególne walory architektoniczne, ani krajobrazowe, wręcz przeciwnie, zabudowa i krajobraz obszaru planu reprezentują niską jakość. Na całym obszarze planu wyznaczony został obszar przestrzeni publicznej, wskazany do rewitalizacji i rehabilitacji. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na celu przywrócenie odpowiedniej rangi temu miejscu. Wprowadzony został między innymi nakaz standaryzowania wszystkich straganów handlowych w zakresie: formy architektonicznej, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, kolorystyki oraz orientacji kalenicy dachów.

Nie zostały tu wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych odwołuje się do przepisów odrębnych. Odnośnie zaopatrzenia w energię cieplną ustala stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza oraz uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Na przedmiotowym obszarze występują grunty rolne i leśne.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25% dla terenu 2.U, natomiast dla terenu 3.U – 1%, co rekompensowane jest poprzez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu miejscowego nie występują obszary, ani obiekty, które wymagałyby ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania; 3) nakaz zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny; 4) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej – 100 kW. Zakazuje lokalizowania następujących rodzajów usług: uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami, związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu hurtowego, handlu opałem, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, czy stacji paliw. Ponadto ustala stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza. Zastosowane ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.

Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje te zostały ujęte w części tekstowej projektu uchwały.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nakazuje zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz w analogicznej ilości na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania. Ponadto analizowany dokument nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni zurbanizowanej, posiada dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym umożliwiają na przedmiotowym obszarze prowadzenie działalności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności usługowej, w tym jako targowisko, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy.
- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu

nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego, umożliwienie zlokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową oraz zabezpieczenie terenu zieleni urządzonej. Na całym przedmiotowym obszarze wyznacza się obszar przestrzeni publicznej.
- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – do obecnego etapu procedury planistycznej organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i umożliwienie składania wniosków oraz ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu z umożliwieniem składania uwag. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz ogłoszenie o ich wyłożeniu udostępniane były między innymi na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim.
- Ustalenia dotyczące terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji (wyznaczonych w studium) są tożsame z "USTALENIAMI OGÓLNYMI" zawartymi z rozdziałem 2 oraz "USTALENIAMI SZCZEGÓŁOWYMI" zawartymi w rozdziale 3 planu miejscowego. Wpisują się one w ogólnie postawione w studium założenia – możliwe do przełożenia na sporządzany plan miejscowy. Biorąc zatem pod uwagę wyczerpujący zakres ustaleń w tym zakresie, uznano za zasadne nie wprowadzać dodatkowych wymogów.
- Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę nr XLIII/338/18 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim podjęła dnia 25 stycznia 2018 r.

Następnie, według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego kolejno:

  - ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
  - zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
  - wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
  - rozpatrzył złożone wnioski;
  - sporządził projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- sporządził prognozę finansową uchwalenia zmiany planu;
- przedłożył projekt zmiany planu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej uzyskując pozytywną opinię;
- wystąpił do odpowiednich organów i instytucji o wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, uzyskując pozytywne opinie i uzgodnienia oraz wprowadzając zmiany do projektu planu w odpowiednim zakresie;
- ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16 stycznia 2019 r. do 6 lutego 2019 r. oraz poinformował o terminie przeprowadzenia dyskusji publicznej (dnia 31 stycznia 2019 r.), jednocześnie wyznaczając do 27 lutego 2019 r. termin na wnoszenie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, natomiast do prognozy uwagi nie wpłynęły, wniesiona uwaga została nieuwzględniona z racji braku zasadności;
- przedłożył radzie gminy projekt planu wraz z załącznikami celem uchwalenia.
  - Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych odwołuje się do przepisów odrębnych. Uwzględnia występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

Ustalając przeznaczenie terenu organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania umożliwiają zabudowę nieruchomości na cele usługowe, w tym w postaci targowiska. Ponadto plan zabezpiecza teren dróg publicznych oraz zieleni urządzonej. Przedmiotowy obszar będzie stanowił przestrzeń publiczną, zgodną z art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w ramach szeroko dopuszczonych usług będzie możliwa realizacja usług o charakterze publicznym.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantinowa Łódzkiego), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze ow pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie stanowiła jedynie „dogęszczenie” istniejącej, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu Przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, między innymi w ramach komunikacji tramwajowej – w ciągu ul. Jana Pawła II (ok. 350 m od południowej granicy planu), przebiega linia łącząca Konstantinów Łódzki z Łodzią.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza możliwości ich wprowadzenia.

Stwierdza się zgodność procedowania w sprawie niniejszego planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Konstantinowa Łódzkiego w latach 2014-2018, przyjętej Uchwałą nr L/410/18 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 8 listopada 2018 r. W trakcie przyjmowania uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego niniejszy projekt planu miejscowego był w trakcie opracowywania, przed procedurą opiniowania i uzgadniania, co zostało wskazane w ww. analizie zmian. Ponadto dotychczas obowiązujący na przedmiotowym obszarze plan miejscowy, przyjęty Uchwałą nr XXXV/396/09 z dnia 26 marca 2009 r. został wskazany jako nieaktualny z uwagi na brak zgodności ustaleń w nim zawartych z zakresem wymagany w obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach wykonawczych, bowiem nie określono w nim minimalnej intensywności zabudowy. Zakazano także lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach na całym obszarze. Z uwagi na powyższe określona została potrzeba dokonania zmiany obowiązującego planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W granicach planu nie przewiduje się znaczącego przyrostu nowej zabudowy, zatem wartości podatków od gruntów i budynków zasadniczo nie ulegną szczególnej zmianie względem stanu obecnego. Jednocześnie realizacja targowiska będzie skutkowałą naliczeniem opłaty targowej. Nie przewiduje się wpływów do budżetu gminy w związku z opłatą adiacencką, obrotem nieruchomościami gminy oraz z tytułu renty planistycznej. Jednocześnie koszty związane z budową targowiska (w tym miejsc postojowych wzdłuż ul. Sucharskiego) obciążą jego budżet, podobnie jak wykup gruntów pod terenem zieleni urządzonej. Według obliczeń prognozy finansowej uchwalenia planu wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) jest dodatnia, co oznacza, że uchwalenie planu przyniesie zyski finansowe dla gminy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ  
KONSTANTYŃOWA ŁÓDZKIEGO

*Robert Jakubowski*