

Projekt

z dnia 12 grudnia 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR VIII/...../24
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 19 grudnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i 27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr IV/25/24 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, **Rada Miejska w Konstancynowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala zmianę tekstową nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, zatwierdzonego uchwałą Nr L/408/18 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 8 listopada 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, zmienioną uchwałą Nr XII/108/19 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 24 października 2019 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, zwaną dalej „zmianą planu”.

§ 2. Załącznik Nr 1 stanowi dane przestrzenne.

§ 3. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania takie nie występują.

§ 4. W uchwale, o której mowa w § 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 8 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„plan dopuszcza lokalizację przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, a w szczególności budowę i przebudowę dróg, instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;”;

2) w § 16:

a) ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„na wszystkich wyznaczonych w planie terenach plan ustala możliwość lokalizowania instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii i ciepła, w tym mikroinstalacje, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;”;

b) ust. 6 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego, oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.”;

3) § 19 ust. 1 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„budynki towarzyszące, np.: dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym oraz budynki gospodarcze, dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, a także instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe.”.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Konstancy Nowa Łódzkiego.

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

Załącznik do uchwały Nr VIII/...../24
Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim
z dnia 19 grudnia 2024 r.

DANE PRZESTRZENNE

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

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany tekstowej nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego

1. Podstawa prawna oraz uzasadnienie zastosowania postępowania uproszczonego:

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr IV/25/24 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, która określa zakres możliwych zmian obowiązującego planu. Druga tekstowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego (między ulicami Przemysłową, Łąkową, Janika i Langiewicza) dotyczy wyłącznie części tekstowej w zakresie możliwości lokalizacji instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego. Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 1, jeżeli plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317) dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego. Z uwagi na spełnienie warunku ustawowego, wąski oraz proekologiczny charakter planowanych zmian, Burmistrz Konstantinowa Łódzkiego zdecydował o zastosowaniu postępowania uproszczonego, które pozwoli szybciej wprowadzić zmiany do obowiązującego planu. W związku z powyższym na podstawie art. 27b ust. 4 pkt 4 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Konstantinowa Łódzkiego wystąpił do Wojewody Łódzkiego z prośbą o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego. W wyznaczonym terminie Wojewoda Łódzki nie przedstawił swojego stanowiska co jest równoznaczne z wyrażeniem zgody na procedowanie zmiany planu w trybie uproszczonym. Dodatkowo projektowana zmiana planu dotyczy obszaru strefy przemysłowej, a wprowadzone zmiany mogą ograniczyć potencjalne negatywne oddziaływanie tego obszaru na środowisko.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Zmiana planu miejscowego dotyczy jedynie części tekstowej uchwały Nr L/408/18 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 8 listopada 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, zmienionej uchwałą Nr XII/108/19 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 24 października 2019 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego w zakresie lokalizacji instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego. Sporządzenie zmiany planu wynika z wniosku podmiotu gospodarczego działającego przy ul. Przemysłowej objętego obowiązującym od 2018 r. planem miejscowym. Wniosek o zmianę planu dotyczył zapisów w zakresie lokalizacji instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego. Aktualnie obowiązujący plan ogranicza możliwość lokalizacji takich instalacji do mocy 100 kW. Potrzeby istniejących zakładów są większe, dlatego procedowana tekstowa zmiana planu, wprowadzi ustalenia, które nie będą ograniczać mocy możliwych do lokalizacji instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar objęty zmianą planu nie posiada wysokich walorów krajobrazowych, jest już częściowo zabudowany obiektami produkcyjno-magazynowymi.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest poza granicami powierzchniowych form ochrony przyrody. Ustalenia zmiany planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt zmiany planu nie wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania

na środowisko, co zostało uzgodnione z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pabianicach. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują udokumentowane złoża kopalin.

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

W obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad

zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 ze zm.):

Zmiana obowiązującego planu dotyczy wyłącznie zapisów w zakresie lokalizacji instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego co nie powinno wpływać negatywnie na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, a także na uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami wynikających z przepisów odrębnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Konstaktynowa Łódzkiego z dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej). Zmiana ustaleń obowiązującego planu pozwoli lepiej wykorzystać nieruchomości bez ponoszenia kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

g) prawo własności:

Ustalenia zmiany planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiana planu nie zmienia w sposób niekorzystny ustaleń obowiązującego planu.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty obowiązującym planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

i) potrzeby interesu publicznego:

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez wprowadzenie zmian do obowiązującego planu wynika z wniosku podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na obszarze objętym planem z 2018 r. o przystąpienie do sporządzenia zmiany planu. Wprowadzane zmiany mają umożliwić lepsze wykorzystanie nieruchomości. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.

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

W obszarze obowiązującego planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa oraz telekomunikacyjna). Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze planistycznej zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Konstancynowie Łódzkim uchwały Nr IV/25/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, Burmistrz Konstancynowa Łódzkiego ogłoszeniem z dnia 18 października 2024 r., poinformował o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu z zastosowaniem postępowania uproszczonego.

Następnie Burmistrz Konstancynowa zawiadomił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany tekstowej nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego. Z uwagi na zastosowanie postępowania uproszczonego, konsultacje społeczne były przeprowadzone wyłącznie w formie zbierania uwag w terminie od 5 listopada 2024 r. do 19 listopada 2024 r. Do projektu planu złożono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Burmistrza Konstancynowa Łódzkiego. Uwaga dotyczyła drobnej zmiany redakcyjnej zapisów w zakresie lokalizacji instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego. Zmiana ta, zdaniem firmy składającej uwagę, ograniczy rozbieżności interpretacyjne w tym zakresie.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu z zastosowaniem postępowania uproszczonego oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń, a także poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

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

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu z zastosowaniem postępowania uproszczonego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Konstancynowie Łódzkim.

m) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

W obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenu przeznaczonego pod zabudowę o odpowiedniej jakości.

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

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

Druga tekstowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstanyowa Łódzkiego (między ulicami Przemysłową, Łąkową, Janika i Langiewicza) dotyczy wyłącznie części tekstowej w zakresie możliwości lokalizacji instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego. Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest poza granicami powierzchniowych form ochrony przyrody oraz nie występują na nim obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W obszarze obowiązującego planu występuje infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa oraz telekomunikacyjna). Wprowadzane zmiany umożliwią lepsze wykorzystanie nieruchomości. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Konstanynowe Łódzkim uchwały Nr IV/25/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstanynowa Łódzkiego, Burmistrz Konstanynowa Łódzkiego ogłoszeniem z dnia 18 października 2024 r., poinformował o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu z zastosowaniem postępowania uproszczonego.

Następnie Burmistrz Konstanynowa zawiadomił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany tekstowej nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstanynowa Łódzkiego. Z uwagi na zastosowanie postępowania uproszczonego, konsultacje społeczne były przeprowadzone wyłącznie w formie zbierania uwag w terminie od 5 listopada 2024 r. do 19 listopada 2024 r. Do projektu planu złożono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Burmistrza Konstanynowa Łódzkiego. Uwaga dotyczyła drobnej zmiany redakcyjnej zapisów w zakresie lokalizacji instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania

słonecznego. Zmiana ta, zdaniem firmy składającej uwagę, ograniczy rozbieżności interpretacyjne w tym zakresie.

Odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu dokumentu, uzyskując zgodę odpowiednich organów w tym zakresie.

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

Obszar objęty obowiązującym planem stanowi fragment już istniejącej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej przemysłowej części miasta Konstąntynowa Łódzkiego. Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment istniejącej zabudowy produkcyjno-magazynowej, która posiada dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

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

Opracowanie zmiany tekstowej nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstąntynowa Łódzkiego wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są zgodne z uchwałą Nr LXXV/658/24 Rady Miejskiej w Konstąntynowie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Zmiana ustaleń obowiązującego planu pozwoli na lepsze wykorzystanie nieruchomości bez ponoszenia kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie wymagała rozbudowy dróg lub sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.