UZASADNIENIE

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

1. Podstawa prawna

   Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr IV/24/24 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

   a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

   b) walory architektoniczne i krajobrazowe

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

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

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

niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenu 1MW-U ustalono klasyfikację ochrony akustycznej.

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

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach obszaru planu nie występują lasy lub grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III.

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

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

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

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

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

Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

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

g) prawo własności;

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

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

i) potrzeby interesu publicznego;

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

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

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

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

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.
Po podjęciu przez Radę Miejską w Konstantynowie Łódzkim uchwały nr IV/24/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 15 listopada 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.
Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu poddano konsultacjom społecznym, które przeprowadzone zostaną w okresie od 20 sierpnia 2025 r. do 17 września 2025 r. w formie i na zasadach określonych w ogłoszeniu z dnia 19 sierpnia 2025 r.
Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.
Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

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

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

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

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

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

Na obszarze objętym planem nie występują cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach obszaru planu nie występują formy ochrony przyrody lub ochrony zabytków. W celu zachowania przyrodniczego charakteru doliny rzeki Łódki plan ustala teren 1ZN jako teren istniejącej zieleni naturalnej z zakazem lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Wchodzą one minimalnie na fragment terenu 1MW-U, jednak ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy, uniemożliwia lokalizację budynków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Projekt planu zastąpi na tym obszarze obowiązujący plan miejscowy, a zmiany w nim zawarte zwiększą wartość nieruchomości stanowiących własność Gminy Konstantynów Łódzki oraz poszerzą wachlarz możliwości inwestycyjnych, ponieważ w obowiązującym planie miejscowym działki przeznaczone są wyłącznie pod zabudowę usługową, co ogranicza możliwości wykorzystania z nieruchomości.

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

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu poddano konsultacjom społecznym, które przeprowadzone zostaną w okresie od 20 sierpnia 2025 r. do 17 września 2025 r. w formie i na zasadach określonych w ogłoszeniu z dnia 19 sierpnia 2025 r.

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

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

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

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

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

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

   Ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy lub rozbudowy dróg gminnych. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna, w tym sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna. Nie przewiduje się konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
   Obszar objęty planem obejmuje działki stanowiące własność Gminy Konstantynów Łódzki, dlatego odstąpiono od ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.