

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze położonym przy ulicy M. Kopernika, w obrębie K-10

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. 1465 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/23/24 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkiej z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancyna Łódzkiego, zmienioną uchwałą Nr IX/78/25 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkiej z dnia 23 stycznia 2025 r., 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 oraz zapisów w studium. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach wyznaczonego w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancyna Łódzkiego obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej dla którego plan ustala:

- 1) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° należy zastosować pokrycie w odcieniach szarości, czerwieni lub brązu;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy i budowy nowej infrastruktury technicznej w granicach wyznaczonych terenów, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar planu nie posiada wyjątkowych walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym, obowiązującym studium oraz istniejącym zagospodarowaniem terenów. 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 oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie 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 1MN-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.

- 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);

Na rysunku planu oznaczono istniejący gazociąg średniego ciśnienia, budowany po 12 grudnia 2001 r. wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 metra (0,5 m od osi gazociągu) w granicach której szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

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 Konstantynów Łódzki. Teren 1MN-U stanowi fragment osiedla z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej i infrastruktury technicznej.

- 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;

Projekt planu zastąpi obowiązujący plan miejscowy, a zmiany w nim zawarte umożliwią w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości o co m.in. wnioskował właściciel nieruchomości składając wniosek o sporządzenie nowego planu. Aktualne ustalenia planu mocno ograniczają lokalizację budynków na działkach, w szczególności budynków

garażowych i budynków gospodarczych. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami nowego planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.

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

W granicach planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie 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/23/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, zmienionej uchwałą Nr IX/78/25 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 23 stycznia 2025 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 1 kwietnia 2025 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 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 XXXV/396/09 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 26 marca 2009 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. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Projekt planu zastąpi na tych obszarach obowiązujący plan miejscowy, a zmiany w nim zawarte umożliwią w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości o co m.in. wnioskował właściciel nieruchomości składając wniosek o sporządzenie nowego planu. Aktualne ustalenia planu mocno ograniczają lokalizację budynków na działkach, w szczególności budynków garażowych i budynków gospodarczych. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami nowego planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Konstantynowie Łódzkim uchwały nr IV/23/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego, zmienionej uchwałą Nr IX/78/25 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 23 stycznia 2025 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 1 kwietnia 2025 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 głównie 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 kanalizacyjna. Nie przewiduje się konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.