

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstanytnowa Łódzkiego pomiędzy ulicami: Kościelną, Cegielnianą, Łódzką oraz rzeką Łódką**

#### 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 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLI/347/22 Rady Miejskiej w Konstanytnowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2022 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstanytnowa 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 istniejącej zabudowy, obowiązującego planu oraz zapisów studium. Projekt planu swoimi ustaleniami nie narusza obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstanytnów Łódzki przyjęty uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstanytnowie łódzkim z dnia 7 września 2017 roku.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty zmianą planu nie posiada szczególnych walorów architektonicznych. Dolinę rzeki Łódki pozostawiono jako wolna od zabudowy (teren 1ZN – teren zieleni naturalnej). W sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu zlokalizowany jest kościół wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji budynku kościoła. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor pokrycia dachowego.

##### 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. Ustalono również zakaz lokalizowania 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 części terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Na rysunku zmiany planu oznaczono obszary

szczególnego zagrożenia powodzią dla których zastosowanie mają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt zmiany planu został uzgodniony z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach terenu występują grunty rolne klas III, jednak obszar objęty planem znajduje się w granicach administracyjnych miasta Konstątnowa Łódzkiego. granicach obszaru planu nie występują grunty leśne.

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 2022 r. poz. 840 ze zm.). W sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu zlokalizowany jest kościół wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji budynku kościoła.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Na rysunku planu oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Rodzaj planowanej zabudowy wymagał określenia wskaźników 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 Konstątnowa Łódzkiego, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych (wojewódzkiej i gminnych) oraz istniejącej infrastruktury technicznej (m.in. wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz elektroenergetycznej). Powiększenie terenów przeznaczonych pod m.in. zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową w tej części miasta może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną mieszkańców i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała budowy nowych dróg publicznych.

- 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;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na powiększeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynikającego z wniosków właścicieli nieruchomości, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Dodatkowo nowy plan miejscowy zastąpi obowiązujący od 1998 roku plan miejscowy.

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

W obszarze zmiany planu występuje infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa oraz elektroenergetyczna, która może być wykorzystana do obsługi zabudowy ustalonej w planie. 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 Konstancynie Łódzkim uchwały nr XLI/347/22 z dnia 26 stycznia 2022 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 02 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do zmiany planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2023 r. do 16 października 2023 r. Dnia 5 października 2023 r. o godz. 13:30 w Urzędzie Miejskim w Konstancynie Łódzkim, ul. Zgierska 2, 95-050 Konstancynów Łódzki odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 30 października 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

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

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu 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 Konstancynie Łódzkim.

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

Przez obszar objęty zmianą planu przechodzi wodociąg o średnicy 225 mm i 160 mm wraz z odgałęzieniami który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej 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. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na powiększeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynikającego z wniosków właścicieli nieruchomości, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Dodatkowo nowy plan miejscowy zastąpi obowiązujący od 1998 roku plan miejscowy. W obszarze zmiany planu występuje infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa oraz elektroenergetyczna, która może być wykorzystana do obsługi zabudowy ustalonej w planie. Na rysunku zmiany planu oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla których zastosowanie mają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Konstancynie Łódzkim uchwały nr XLI/347/22 z dnia 26 stycznia 2022 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 02 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do zmiany planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2023 r. do 16 października 2023 r. Dnia 5 października 2023 r. o godz. 13:30 w Urzędzie Miejskim w Konstancynie Łódzkim, ul. Zgierska 2, 95-050 Konstancynów Łódzki odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 30 października 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

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 Konstancynowa Łódzkiego. Część terenów jest już zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. W sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowane są przystanki autobusowe i tramwajowe zapewniające możliwość korzystania ze zbiorowych środków 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.

Opracowanie nowego planu dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego pomiędzy ulicami: Kościelną, Cegielnianą, Łódzką oraz rzeką Łódką wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą nr L/410/18 Rady Miejskiej W Konstancynie Łódzkim z dnia 8 listopada 2018 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

Tereny wyznaczone w projekcie zmiany planu posiadają obsługę z istniejących dróg publicznych. W obszarze planu występuje infrastruktura wodociągowa oraz kanalizacyjna, jednak nie wyklucza się konieczności jej przebudowy lub rozbudowy. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

Ustalono stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości 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.