

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. 609 z późn. zm.) 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, 3 pkt 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. 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 Konstantinowie Łódzkim z dnia 8 listopada 2018 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, zmienionej uchwałą nr XII/108/19 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 24 października 2019 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego w zakresie lokalizacji instalacji wytwarzających energię przy wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego. Sporządzenie zmiany planu wynika z wniosków podmiotów gospodarczych działających przy ul. Przemysłowej objętych 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 Konstantynowa 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 wniosków podmiotów gospodarczych prowadzących 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 Konstancynie Łódzkim uchwały Nr IV/25/24 z dnia 27 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancyna Łódzkiego ogłoszeniem z dnia 18 października poinformowano o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu z zastosowaniem postępowania uproszczonego.

Następnie Burmistrz Konstancyna zawiadomił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany tekstowej nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancyna Łódzkiego. Z uwagi na zastosowanie postępowania uproszczonego, konsultacje społeczne są przeprowadzane wyłącznie w formie zbierania uwag.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu z zastosowaniem postępowania uproszczonego o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz 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 Konstancynie Łódzkim.

- a) potrzebę 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 przeznaczanego pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów.

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 Konstancyna Łódzkiego (między ulicami Przemysławą, 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). Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. 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 Konstancynie 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 ogłoszeniem z dnia 18 października poinformowano 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 są przeprowadzane wyłącznie w formie zbierania uwag.

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 Konstancynowa Łódzkiego. Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment istniejącej zabudowy produkcyjno-magazynowej, która posiada dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. 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

Opracowanie zmiany tekstowej nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są zgodne z uchwałą nr LXXV/658/24 Rady Miejskiej W Konstancynie 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 lepiej wykorzystać 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.