

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Konstanytnowa Łódzkiego, w obszarze położonym przy ulicy Zgierskiej, w obrębie K-14

1. Wyjaśnienie przyczyn zastosowania postępowania uproszczonego

Niniejsze uzasadnienie wynika z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) i dotyczy projektu planu miejscowego będącego zmianą obowiązującego planu miejscowego uchwalonego uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstanytnowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstanytnowa Łódzkiego. Podstawą prawną do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia nowego planu miejscowego dla określonego obszaru jest uchwała nr XXI/182/26 Rady Miejskiej w Konstanytnowie Łódzkim z dnia 28 maja 2026 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstanytnowa Łódzkiego. Zmiana obowiązującego planu miejscowego wynika z konieczności i potrzeby doprowadzenia do zgodności ustaleń planu z faktycznym sposobem zagospodarowania terenu m.in. w zakresie przebiegu drogi wojewódzkiej ul. Zgierskiej, której poszerzenie wyznaczone jest w obowiązującym planie. Zgodnie z faktycznym stanem działka nr ewid. 11/1 obręb K-14 zlokalizowana jest poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej i stanowi wewnętrzny dojazd do przyległych nieruchomości. Zmiana obowiązującego planu i ustalenie przeznaczenia dla działki 11/1 obr. 14 jako terenu komunikacji drogowej wewnętrznej pozwoli zmodernizować istniejącą drogę i poprawić jej parametry jezdne, jakościowe i wizualne.

Zmiana ustaleń planu dla działek zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem zostanie wykonana z zastosowaniem postępowania uproszczonego.

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 1 lit. d postępowanie uproszczone można zastosować jeżeli zmiana planu miejscowego dotyczy wyłącznie zmiany przeznaczenia terenu niepowodującej zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwi realizację inwestycji niepowodującej:

- zwiększenia oddziaływania na środowisko,
- zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, oraz
- wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiedni.

Planowane zmiany w obowiązującym planie miejscowym spełniają wymagania art. 27b ust. 1 pkt 1 lit. d, dlatego Burmistrz Konstanytnowa Łódzkiego zdecydował o zastosowaniu postępowania uproszczonego, ponieważ:

- a) zmiana przeznaczenia terenu na teren drogi dojazdowej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej nie powoduje zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych,
- b) umożliwi realizację inwestycji niepowodującej zwiększenia oddziaływania na środowisko, zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiedni – plan ustala przeznaczenie terenów pod tereny dróg oraz ustala zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Analiza wymagań zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z uwagi na lokalizację obszaru objętego planem, jego zasięg oraz przyjęte rozwiązania plan nie zawiera ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
W projekcie planu, zawarto ustalenia dotyczące wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, które m.in. określają linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, nazewnictwo wyznaczonych terenów oraz wskazują na brak konieczności określenia cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.
 - 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju
Potrzeby zrównoważonego rozwoju wypełnione są poprzez ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem wykorzystywanym przez okolicznych mieszkańców, które nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie.
 - 3) walory architektoniczne i krajobrazowe
Obszar objęty planem nie posiada wyjątkowych walorów architektonicznych lub krajobrazowych.
 - 4) wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu
W granicach obszaru planu nie występują:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) lasy lub grunty rolne,
 - c) złoża kopalin.Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”.
Ze względu na mały obszar planu i zawarte w nim ustalenia nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na wody podziemne oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu.
 - 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
W granicach obszaru objętego 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 z późn. zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

- 6) 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)

Plan miejscowy ustala strefę ochronną od linii elektroenergetycznej 15 kV. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni

Obszar objęty planem obejmuje istniejącą drogę wewnętrzną oraz fragment drogi publicznej. Drogi te stanowią dojazd do istniejących zabudowań przyległych do drogi wewnętrznej. Zmiana obowiązującego planu i ustalenie przeznaczenia dla działki 11/1 obr. 14 jako terenu komunikacji drogowej wewnętrznej pozwoli zmodernizować istniejącą drogę i poprawić jej parametry jezdne, jakościowe i wizualne.

- 8) prawo własności

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Działki objęte planem stanowią własność Gminy Konstantynów Łódzki.

- 9) 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.

- 10) potrzeby interesu publicznego

Działki objęte obszarem planu stanowią własność Gminy Konstantynów Łódzki. Obszar objęty planem obejmuje istniejącą drogę wewnętrzną oraz fragment drogi publicznej. Drogi te stanowią dojazd do istniejących zabudowań przyległych do drogi wewnętrznej. Zmiana obowiązującego planu i ustalenie przeznaczenia dla działki 11/1 obr. 14 jako terenu komunikacji drogowej wewnętrznej pozwoli zmodernizować istniejącą drogę i poprawić jej parametry jezdne, jakościowe i wizualne.

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

W granicach planu oraz w jego 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. Rodzaj wyznaczonych terenów nie wymaga określenia ustaleń planu w zakresie zapewnienia dostępu m.in. do kanalizacji sanitarnej, infrastruktury gazowej.

- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania 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.

Ogłoszeniem z dnia 10 lipca 2026 roku Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego poinformował mieszkańców o zastosowaniu postępowania uproszczonego o którym mowa w art. 27b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenia zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Aktualnie prowadzone są prace nad uzgodnieniem z odpowiednimi organami odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Ogłoszenie o zastosowaniu postępowania uproszczonego o którym mowa w art. 27b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Ustalenia planu nie wymagają zapewnienia zaopatrzenia ludności w wodę. Zaopatrzenie w wodę może być wymagane w zakresie zachowania przepisów przeciwpożarowych.

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Ustalenia planu nie przewidują możliwości lokalizacji zakładów o zwieszonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych.

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Ustalenia planu nie obejmują gruntów rolnych.

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

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania przyrodnicze, konserwatorskie lub związane z produkcją rolniczą. Obszar planu obejmuje istniejącą drogę wewnętrzną oraz fragment drogi publicznej. Drogi te stanowią dojazd do istniejących zabudowań przyległych do drogi wewnętrznej. Zmiana obowiązującego planu i ustalenie przeznaczenia dla działki 11/1 obr. 14 jako terenu komunikacji drogowej wewnętrznej pozwoli zmodernizować istniejącą drogę i poprawić jej parametry jezdne, jakościowe i wizualne. Działki objęte planem stanowią własność Gminy Konstantynów Łódzki. Z uwagi na wprowadzane niewielkie zmiany do obowiązującego planu zastosowano procedurę uproszczoną. Ogłoszeniem z dnia 10 lipca 2026 roku Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego poinformował mieszkańców o zastosowaniu postępowania uproszczonego o którym mowa w art. 27b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Ustalenia planu nie przewidują możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

6. 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.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu wyznaczają teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD, jako teren drogi publicznej stanowiący inwestycję celu publicznego. Realizacja drogi będzie obciążać budżet gminy. Dodatkowo ustalenie przeznaczenia terenu komunikacji drogowej wewnętrznej pozwoli zmodernizować istniejącą drogę wewnętrzną będącą własnością Gminy Konstantynów Łódzki. W granicach planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna. Lokalizacja obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem ustalony w planie może wymagać jej rozbudowy lub przebudowy.

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.