

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544).

Podstawę do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, stanowiła Uchwała nr XXX/239/17 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 16 lutego 2017 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantinowa Łódzkiego, dla terenu położonego przy Placu Wolności na działce ewidencyjnej nr 103/2 w obrębie K-10 stanowiącej Park z przyległym pasem drogowym, obejmująca granicami opracowania planu tereny o łącznej powierzchni około 5,5 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do przedmiotowej uchwały. Plan obowiązujący, zatwierdzony Uchwałą nr L/524/10 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 25 marca 2010 r., wyznacza na większej części obszaru objętego planem teren oznaczony symbolem ZP, przeznaczony dla realizacji zieleni publicznej.

Zasadność opracowania planu wynikała z potrzeby wprowadzenia ustaleń w zakresie zasad rozbudowy i zagospodarowania terenu istniejącego przystanku tramwajowego zlokalizowanego w południowo-wschodnim obszarze Placu Wolności z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantinów Łódzki, przyjętym Uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r. Według Studium teren objęty planem, przewidziany jest jako teren oznaczony symbolem ZP, tj. teren parku. W obszarze planu, na terenie ograniczonym ulicami Placu Wolności i ul. Lutomierskiej funkcjonuje urządzony park miejski.

Założeniem projektowym było umożliwić na terenie 3KDD realizację budynku usługowego związanego z obsługą transportu publicznego, łączącego jednocześnie kilka funkcji: przystanku komunikacji publicznej, gastronomii, drobnych usług handlu detalicznego. W celu ograniczenia obszaru realizacji inwestycji i ochrony obszaru skweru na terenie 3KDD wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, w obrębie których dopuszczono realizację budynku.

W trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę aspekty z zakresu planowania przestrzennego zawarte w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich (analiza istniejącego zagospodarowania, analiza struktury własności, analiza klasoużytków dla terenów objętych planem). Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień.

Przyjęte rozwiązania projektowe nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantinów Łódzki.

Projekt planu sporządzono w ramach procedury formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres opracowania planu jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego. Projekt planu zgodnie z wymaganiami prawnymi podlegał przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem w §7 oraz w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §19 oraz w §21 gdzie zostały określone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz układu urbanistycznego zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury. Jednocześnie na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §19 oraz w §21, określającym przeznaczenie podstawowe terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu urbanistycznego. W obszarze objętym planem znajduje się park w którym nie dopuszczono możliwości sytuowania nowej zabudowy, jedynie w południowo-wschodnim narożniku parku poszerzono teren drogi oznaczonej symbolem 3KDD gdzie dopuszczono zabudowę o funkcji usługowej (handel oraz gastronomia) w rejonie istniejącego przystanku tramwajowego. Przyjęte ustalenia planu dotyczące zasad sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone za pomocą linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, a także wymogów ochrony środowiska kulturowego i zabytków oraz przyrody i krajobrazu, stanowią jednocześnie zasady kształtowania krajobrazu, mając wpływ na strukturę i układ przyszłej zabudowy oraz terenów zielonych oraz ich relacje funkcjonalne, przestrzenne i widokowe z otoczeniem. Projektowane w planie formy zabudowy, zieleni i sposoby zagospodarowania terenów będą budowały przyszłą sylwetę, kompozycję i krajobraz i zieleni usytuowanej w obszarze parku oraz zabudowy towarzyszącej zlokalizowanej w obszarze ulicy 3KDD (Plac Wolności).

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W planie określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w §9. W granicach obszaru objętego planem, obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej „B” w obrębie której plan ustala obowiązek nadzoru konserwatorskiego w przypadku zmian wystroju przestrzeni publicznej, m.in. budowy i przebudowy budynków i budowli, wyglądu

obiektów małej architektury i posadzki urbanistycznej. Na całym obszarze objętym planem w przypadku odkrycia przy prowadzeniu prac ziemnych jakichkolwiek znalezisk archeologicznych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów. W planie nie ustala się zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

W trybie art. 25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiło uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, gdzie wprowadzono regulacje obejmujące m. in. lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ochronę powietrza, wód oraz powierzchni ziemi. Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w Rozdziale 2 w §15 ust. 3 pkt 1 – 2. Z uwagi na ochronę terenu parku i zieleni, realizację miejsc parkingowych przewidziano na terenach ulic otaczających park oznaczonych symbolami 2KDL i 3KDD.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni:

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne wykorzystanie przestrzeni w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §19 i §21, określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Ustalone zasady zagospodarowania terenu przeznaczonego dla realizacji zabudowy mogą wpływać na wzrost wartości gruntów, co może przyczynić się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości czy opłat o charakterze cywilno - prawnym.

7) Prawo własności:

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane postulaty w postaci wniosków i uwag oraz opinii i uzgodnień.

Mając na uwadze interes publiczny w projekcie wyznacza się tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDL, 3KDD oraz 1ZP. Ustalenia w tym zakresie zawarte są w §14.

Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W granicach obszaru objętego planem nie występują elementy obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie ze złożonymi wnioskami organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego w tym zakresie.

9) Potrzeby interesu publicznego:

Potrzeby interesu publicznego zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego ustalone w Rozdziale 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem w §14 oraz w §15 i §16, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

komunikacji i infrastruktury technicznej. W §13 ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Obszary objęte planem posiadają bezpośredni dostęp do istniejących linii sieci infrastruktury technicznej, usytuowanych w korytarzu ulicy Jana Pawła II oraz Placu Wolności. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione zostało poprzez zapisy planu miejscowego zawarte w Rozdziale 2 w §16 określającym zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej w §16 ust. 1 pkt 8 dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Ponadto na wszystkich wyznaczonych w planie terenach ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

Zgodnie z treścią ww. obwieszczeń i ogłoszeń wnioski i uwagi do projektu planu zainteresowani mogli składać w sposób tradycyjny oraz w postaci elektronicznej na adres: sekretariat@konstantynow.pl.

W ramach udziału w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zainteresowani mogli składać uwagi i wnioski także za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: gp@konstantynow.pl.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

W okresie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek indywidualny.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §16 ust. 2. W planie został ustalony obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę na cele gospodarcze (dla potrzeb funkcjonowania parku) oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych.

14) 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:

Przystąpienie do opracowania planu wynikało z potrzeby zagospodarowania terenu istniejącego przystanku komunikacji publicznej wraz z możliwością wprowadzenia usług handlu oraz gastronomii.

W terminie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek indywidualny.

Złożone wnioski przez organy opiniujące i uzgadniające do projektu planu zostały uwzględnione w ustaleniach przedmiotowego planu.

Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby efektywnego nią gospodarowania. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną oraz analizy: struktury własności, istniejącego zainwestowania, istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej. Uwzględniono wymagania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zabezpieczenia potrzeb społecznych, przy jednoczesnym dążeniu do realizacji kierunków polityki rozwoju gminy w zakresie otwierania możliwości inwestycyjnych oraz wspierania przedsiębiorczości, a także aktywizacji procesów ekonomicznych i gospodarczych. W trakcie konstruowania ustaleń planu wzięto pod uwagę istniejące walory przyrodnicze występujące w granicach obszaru objętego planem oraz w ich otoczeniu, co zostało potwierdzone w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia planu pozwolą na wykonanie planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień. Przeprowadzone analizy przyczyniły się m.in. do wprowadzenia zapisów mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu;

15) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Teren wyznaczony w planie oznaczony symbolem: 1ZP przeznaczony pod publiczną zieleń parkową, posiada dostęp do istniejącego publicznego układu komunikacyjnego miasta jaką stanowią drogi publiczne - ulica Jana Pawła II oraz Plac Wolności.

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

W planie nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Zapisy planu dopuszczają możliwość na wszystkich wyznaczonych w planie terenach lokalizacji ciągów pieszych i ciągów rowerowych. Ponadto na terenie parku zostały uwidocznione ścieżki spacerowe i ciągi pieszce, które w treści uchwały wskazano do zachowania.

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

W planie nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Teren oznaczony symbolem 1ZP - przeznaczony pod publiczną zieleń parkową, posiada dostęp do istniejącego publicznego układu komunikacyjnego miasta jaką stanowią drogi publiczne - ulica Jana Pawła II oraz Plac Wolności.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki, obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem ZP - tereny parków.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są zgodne z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy - Uchwała nr LII/394/2014 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 13 listopada 2014 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu wynika, iż gmina osiągnie przychody z tytułu realizacji planu, a jego uchwalenie będzie miało dodatni wpływ na budżet Konstantynowa Łódzkiego.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Konstantynowie Łódzkim uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego. Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544) i może stanowić przedmiot uchwalenia.