

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej W Konstantynowie Łódzkim w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/338/18 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 25 stycznia 2018r. Ma ona na celu umożliwienie realizacji zadania polegającego na budowie targowiska wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej i sąsiednich terenów usługowych oraz zabezpieczenie terenów zielonych. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 1945), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium. Projekt planu przewiduje przedmiotowy obszar przede wszystkim pod zabudowę usługową, w tym z możliwością realizacji targowiska.

Na przedmiotowym terenie obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, przyjęty uchwałą Nr XXXV/396/09 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 26 marca 2009r.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – krajobraz obszaru planu to typowy krajobraz miejski z zabudową usługową, sąsiadujący bezpośrednio z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Nie cechują go szczególne walory architektoniczne, ani krajobrazowe, wręcz przeciwnie, zabudowa i krajobraz obszaru planu reprezentują niską jakość. Na całym obszarze planu wyznaczony został obszar przestrzeni publicznej, wskazany do rewitalizacji i rehabilitacji. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na celu przywrócenie odpowiedniej rangi temu miejscu. Wprowadzony został między innymi nakaz zestandaryzowania wszystkich straganów handlowych w zakresie: formy architektonicznej, zewnętrznych materiałów wykończeniowych, kolorystyki oraz orientacji kalenicy dachów.

Nie zostały tu wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych odwołuje się do przepisów odrębnych. Odnośnie zaopatrzenia w energię cieplną ustala stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza oraz uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty rolne i leśne.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25% dla terenu 2.U, natomiast dla terenu 3.U – 1%, co rekompensowane jest poprzez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej. Pozostawienie

wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu miejscowego nie występują obszary, ani obiekty, które wymagałyby ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania; 3) nakaz zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny; 4) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej – 100 kW. Zakazuje lokalizowania następujących rodzajów usług: uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami, związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu hurtowego, handlu opałem, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, czy stacji paliw. Ponadto ustala stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza. Zastosowane ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.
Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje te zostały ujęte w części tekstowej projektu uchwały.
W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nakazuje zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz w analogicznej ilości na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania. Ponadto analizowany dokument nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni zurbanizowanej, posiada dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym umożliwiają na przedmiotowym obszarze prowadzenie działalności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności usługowej, w tym jako targowisko, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy.
- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznymi, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie układu komunikacyjnego, umożliwienie zlokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową oraz zabezpieczenie terenu zieleni urządzonej. Na całym przedmiotowym obszarze wyznacza się obszar przestrzeni publicznej.
- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – do obecnego etapu procedury planistycznej organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i umożliwienie składania wniosków oraz ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu z umożliwieniem składania uwag. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz ogłoszenie o ich wyłożeniu udostępniane były między innymi na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Konstancynie Łódzkiej.
- Ustalenia dotyczące terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji (wyznaczonych w studium) są tożsame z "USTALENIAMI OGÓLNYMI" zawartymi z rozdziałem 2 oraz "USTALENIAMI SZCZEGÓŁOWYMI" zawartymi w rozdziałem 3 planu miejscowego. Wpisują się one w ogólnie postawione w studium założenia – możliwe do przełożenia na sporządzany plan miejscowy. Biorąc zatem pod uwagę wyczerpujący zakres ustaleń w tym zakresie, uznano za zasadne nie wprowadzać dodatkowych wymogów.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałą Nr XLIII/338/18 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, Rada Miejska w Konstancynie Łódzkiej podjęła dnia 25 stycznia 2018 r.

Następnie, według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Konstancynowa Łódzkiego kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- przedłożył projekt zmiany planu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej uzyskując pozytywną opinię;
- wystąpił o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do odpowiednich organów i instytucji;
- wystąpił do odpowiednich organów i instytucji o wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, uzyskując pozytywne opinie i uzgodnienia oraz wprowadzając zmiany do projektu planu w odpowiednim zakresie;
- ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16 stycznia 2019 r. do 6 lutego 2019 r. oraz poinformował o terminie przeprowadzenia dyskusji publicznej (dnia 31 stycznia 2019 r.), jednocześnie wyznaczając do 27 lutego 2019 r. termin na wnoszenie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego nie zostały jeszcze zakończone.

- Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych odwołuje się do przepisów odrębnych. Uwzględnia występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

Ustalając przeznaczenie terenu organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania umożliwiają zabudowę nieruchomości na cele usługowe, w tym w postaci targowiska. Ponadto plan zabezpiecza teren dróg publicznych oraz zieleni urządzonej. Przedmiotowy obszar będzie stanowił przestrzeń publiczną, zgodną z art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w ramach szeroko dopuszczonych usług będzie możliwa realizacja usług o charakterze publicznym.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowania ekofizjograficzne do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstaktynowa Łódzkiego), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie stanowiła jedynie „dogęszczenie” istniejącej, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, między innymi w ramach komunikacji tramwajowej – w ciągu ul. Jana Pawła II (ok. 350 m od południowej granicy planu), przebiega linia łącząca Konstaktynow Łódzki z Łodzią.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza możliwości ich wprowadzenia.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Konstaktynowa Łódzkiego w latach 2010-2014, przyjętej Uchwałą Nr LII/394/2014 Rady Miejskiej w Konstaktynowie Łódzkim z dnia 13 listopada 2014 r. Plan miejscowy, przyjęty uchwałą Nr XXXV/396/09 z dnia 26 marca 2009 r. został wskazany do zmiany z uwagi na brak zgodności z przepisami odrębnymi.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny pod funkcję usługową, co będzie wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu gminy z tytułu podatku od budynków i gruntów wraz z sukcesywną ich zabudową, a w przypadku lokalizacji targowiska – z tytułu opłaty targowej. Nie przewiduje się dochodów z renty planistycznej (brak zmiany przeznaczenia w stosunku do zmienianego planu) i opłaty adiacenckiej. Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, w związku z tym nie planuje się inwestycji w tym zakresie.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.