

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/339/18 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 25 stycznia 2018 r. Ma ona na celu umożliwienie rozwoju nieuciążliwej działalności usługowej realizowanej na terenie sąsiednim oraz działalności ogrodniczej. 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 terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym sąsiedztwa, zgodnie z warunkami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium. Projekt planu przeznacza przedmiotowy obszar pod zabudowę usługową oraz działalność ogrodniczą z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wydzielonych lokali w budynkach o funkcji usługowej.

Na przedmiotowym terenie obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Konstantynowa Łódzkiego, przyjęty uchwałą Nr XIX/212/2000 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – krajobraz obszaru planu to krajobraz rolniczy, od północy graniczy z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Nie cechują go szczególne walory architektoniczne (brak zabudowy), ani krajobrazowe. 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 leśne, część gruntów rolnych zaliczana jest do III klasy bonitacyjnej, jednakże z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolne.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%. 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 znajdują się dwa stanowiska archeologiczne, w granicach których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej

działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan wyznacza do ochrony prawem miejscowym strefy ochrony archeologicznej, w granicach których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w trybie zgodnym z przepisami odrębnymi. Ponadto nie występują inne 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) w zakresie ochrony przed hałasem, na terenie U/MN uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) 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 opałem, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, czy stacji paliw. Wyznacza pasy technologiczne od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, gdzie wprowadza zakazy w odniesieniu do lokalizowania budowli z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. 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 uchwały.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nakazuje zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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, w zasięgu dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym umożliwiają prowadzenie działalności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności usługowej lub ogrodniczej, a także zamieszkanie, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy.
- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, 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 umożliwienie zlokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach przewidzianych pod funkcję usługową.
- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. 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 oraz umożliwienie składania wniosków, jak również ogłoszenie o wyłożeniu ich 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 Łódzkim.
- Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałą Nr XLIII/339/18 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, Rada Miejska w Konstancynie Łódzkim 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 planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- przedłożył projekt planu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej uzyskując pozytywną opinię;
- wystąpił o zaopiniowanie i uzgodnienie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do odpowiednich organów i instytucji, uzyskując pozytywne opinie i uzgodnienia.

W toku opiniowania i uzgadniania:

- o Zarząd Dróg Wojewódzkich wniósł o wyjaśnienie wyszczególnionych w piśmie kwestii, co zostało uczynione,
- o Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił projektu miejscowego planu, w związku z czym w ramach nieformalnej korespondencji ustalono zakres koniecznych do wprowadzenia zmian – niezbędnych do uzyskania pozytywnego uzgodnienia. Projekt planu został skorygowany w tym zakresie, po czym ponownie wystąpiono do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uzyskując pozytywne uzgodnienie;
- Ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 29 stycznia 2019 roku do 19 lutego 2019 roku oraz o terminie (31 stycznia 2019 r.) przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami, wyznaczając również termin do 12 marca 2019 r., w którym osoby fizyczne

i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany 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 lub ogrodnicze, dopuszczając jednocześnie lokalizowanie usług o charakterze publicznym, a także zamieszkanie.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowania ekofizjograficzne do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstanytowna 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 kontynuację 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. Lutomiarskiej przebiega linia łącząca Konstanytown 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 Konstanytowna Łódzkiego w latach 2010-2014, przyjętej Uchwałą Nr LII/394/2014 Rady Miejskiej w Konstanytownie Łódzkim z dnia 13 listopada 2014 r. Plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XIX/212/2000 z dnia 6 kwietnia 2000 r. został wskazany do zmiany z uwagi na rozbieżności z ustaleniami projektu Studium w zakresie przeznaczenia terenu, z uwagi na brak zgodności z przepisami odrębnymi oraz na sporządzenie w trybie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny pod funkcję usługową lub ogrodniczą z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co będzie wiązało się ze wzrostem dochodów do budżetu gminy z tytułu podatku od budynków i gruntów wraz z sukcesywną ich zabudową lub z tytułu podatku rolnego. Nie przewiduje się dochodów wynikających z naliczenia renty planistycznej i opłaty adiacenckiej. Tereny przeznaczone pod zabudowę znajdują się w zasięgu dróg publicznych oraz sieci wodociągowej, zaś w zakresie kanalizacji stosowane są indywidualne rozwiązania. Wobec powyższego uchwalenie planu przyniesie gminie zyski finansowe.

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.