

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej rejonie ulic: Namitowej, Krakowskiej, Konstanytownskiej i Krańcowej.

Zgodnie z uchwałą Nr XLV/1422/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2021 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namitowej, Krakowskiej, Konstanytownskiej i Krańcowej wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zachodniej części miasta Łodzi, w bliskim sąsiedztwie terenu Parku im. J. Piłsudskiego na terenie osiedla Zdrowie – Mania. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi ok. 94,5 ha. Granice obszaru objętego planem wyznaczają od północy ulica Namitowa, od wschodu ul. Krakowska, od południa ul. Konstanytownska i od zachodu ul. Krańcowa.

Przeważającą część obszaru opracowania stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W granicach opracowania znajdują się również ogrody działkowe, tereny sportu i rekreacji (Piłkarski Ośrodek Treningowy UMŁ, Akademia ŁKS Łódź), usługi szkolnictwa i edukacji (XXXIV Liceum Ogólnokształcące im. K. Kieślowskiego), usługi handlu, tereny działalności gospodarczej (m.in. drukarnia, ogrodnictwo, mechanika samochodowa) oraz tereny z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W granicach obszaru opracowania występują również tereny niezagospodarowane i aktualnie nieużytkowane.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. obszar opracowania planu położony jest na terenach jednostek funkcjonalno-przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjno – wypoczynkowej oraz ogrodów działkowych.

Głównym celem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta oraz ochrona układu urbanistycznego osiedla Zdrowie.

Plan miejscowy doprecyzuje zasięg granic terenów inwestycyjnych, a także w sposób szczegółowy określi parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, przy jednoczesnym zachowaniu właściwych relacji przestrzennych z otoczeniem oraz rygorów ochrony środowiska. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy ładu przestrzennego poprzez porządkowanie istniejącego zagospodarowania i wzrost funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci ciepłowniczej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć.

Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości lub ustalenie rozwiązań technologicznych będzie następowało na etapie realizacji inwestycji. Ponadto należy wskazać na potrzebę zapewnienia racjonalnych możliwości realizacji zabudowy na poszczególnych nieruchomościach, której lokalizacja nie powinna być uzależniona od przebiegu występującej infrastruktury.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzanie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu miejscowego jest prowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688).

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania kubaturowego oraz występowania infrastruktury technicznej,
 - b) ochronę a także wskazanie oraz ochronę pomnika przyrody ustalonego na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - c) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w szczególności poprzez:
 - a) określenie wymagań zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko,
 - c) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
 - d) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej i leśnej,
 - e) wykluczenie lokalizacji stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, myjni samochodowych,
 - f) ustalenie obowiązku retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - g) określenie wymagań dotyczących wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia terenów inwestycyjnych w energię elektryczną i ciepło;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie i ochronę obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz pomnika przyrody ustalonego na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
 - a) określenie zasad ochrony środowiska,
 - b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- a w szczególności nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) wymóg stosowania rozwiązań technicznych ułatwiających dostępność do przestrzeni publicznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia technicznego przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu;
- 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowym przeznaczeniem w granicach istniejących podziałów własnościowych i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 8) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów stosownie do problematyki planu;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu i zbieraniu wniosków zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906 i 2029),
w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń umieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i organizacji dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,
 - c) umożliwienie składania uwag do projektu planu na piśmie ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym,
 - d) udostępnianie zainteresowanym dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
 - e) zamieszczenie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego składanych wniosków i uwag w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego projektem planu, umożliwiających obsługę wyznaczonych terenów budowlanych.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
4. W planie wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny usług sportu i rekreacji, tereny rekreacji i wypoczynku, tereny ogrodów działkowych, tereny lasów i zalesień, tereny stacji transformatorowych i tereny dróg. W kolejnych etapach opracowania projektu planu rozpatrywane były różne warianty rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane przez mieszkańców terenu opracowania planu, organy i instytucje uprawnione do opiniowania, uzgadniania projektu planu, organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu a także prognozy oddziaływania na środowisko. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta.

Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący układ komunikacyjny. Uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu.

Przy planowaniu lokalizacji nowej zabudowy zostało wzięte pod uwagę znaczne zainwestowanie terenu, intensywność, charakter zabudowy oraz istniejące podziały własnościowe. Parametry zabudowy kształtujące ład w przestrzeni, zostały przyjęte w oparciu o wartości istniejącej substancji budowlanej. Celem takich działań była potrzeba wpisania się oraz uzupełnienia obecnie bardzo różnorodnej struktury przestrzennej osiedla.

W projekcie planu wyznaczono strefy kontrolowane od istniejących gazociągów w granicach terenów pod zabudowę oraz terenów rekreacji i wypoczynku. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w granicach obszaru objętego planem oraz roku ich budowy i zastosowanego materiału wyznaczono szerokość stref kontrolowanych, która jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). Od gazociągów zlokalizowanych w terenach dróg nie wyznaczono stref kontrolowanych, bowiem będą się one całkowicie zawierać w liniach rozgraniczających ww. terenów.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie określonym na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpłynęło 18 wniosków, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 2353/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 października 2022 r.

Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 kwietnia 2023 r. do 16 maja 2023 r. W terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 31 maja 2023 r., wpłynęły 62 uwagi. Zarządzeniem Nr 698/2024 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 9 kwietnia 2024 r. 60 uwag uwzględniono częściowo i 2 uwag nie uwzględniono. Rozpatrzenie uwag wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu i ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

II. Zgodność z wynikami analizy dot. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. **W dniu 13 marca 2024 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXXXVIII/2684/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.** Analiza ta wykazała, że nie zachodzi przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

I. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrywana w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu wykazała ujemny wynik finansowy. Wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższą dochody. Najwyższe wydatki związane są z realizacją z zakresu układu komunikacyjnego.