

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXXV/2579/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 grudnia 2023 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 42 ha położony jest w północnej części miasta na terenie osiedla Julianów – Marysin – Rogi. W części północnej obszaru opracowania przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym zarówno wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej. Dodatkowo znajdują się tam również m.in. tereny rodzinnych ogrodów działkowych, a także budynki Łódzkiego Hospicjum dla Dzieci oraz obiekty produkcyjne. W południowej części obszaru przeważają nieruchomości niezabudowane, w tym w dużej mierze zadrzewione tereny aktywne przyrodniczo. Znajdują się tam również m.in. pojedyncze budynki mieszkaniowe jednorodzinne oraz gospodarstwo ogrodnicze.

Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- od północy – ulica Łupkowa,
- od wschodu i południowego wschodu – ulica Strykowska,
- od zachodu – ulica Antoniego Książka.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i analizą wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne.

Przedmiotem projektu planu dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów, określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określenie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej oraz granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze decyzji administracyjnych.

Celami opracowania planu jest wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego, w tym ochrona obszaru przed zabudową wielorodzinną, ochrona obszaru przed zwiększeniem intensywności zabudowy związana z zachowaniem funkcji usług ekosystemowych i przyrodniczych, a także zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami aktywnymi przyrodniczo, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną 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. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, 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.

W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych:

- M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach, której jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano także zabudowę usługową,
- O – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo,
- D – tereny ogrodów działkowych.

Projekt planu zgodnie z obowiązującym Studium wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – MNB,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej - MNS,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – MNW- MNB,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub garażu – MNW-KOG,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub garażu– MNW-KOG,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego – od MNW-U,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego – od MN-U,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich – MNW-U-RZP,
- teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego – U,
- teren usług zdrowia i pomocy społecznej – UZ,
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich – RZP,
- teren ogrodów działkowych – ZD,
- tereny zieleni urządzonej – ZP,
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – RN-ZN,
- teren stacji gazowej – IGS,
- tereny dróg publicznych: drogi głównej – KDG, drogi zbiorczej 1KDZ, dróg lokalnych KDL) i dróg dojazdowych KDD,
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – KR,
- tereny komunikacji pieszo-rowerowej – KP.

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz kablowej sieci elektroenergetycznej. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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.

W projekcie planu wyznaczono strefy kontrolowane od istniejących gazociągów w terenach innych niż tereny dróg publicznych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej. 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).

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

I. Sposób realizacji 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 przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych i równoległych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów i zasad kształtowania zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez określenie przeznaczenia terenów spójnego z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę oraz zachowanie i ochronę terenów aktywnych przyrodniczo;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie:
 - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania obszaru oraz istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej,
 - b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny zieleni urządzonej, tereny dróg publicznych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) zasad sytuowania infrastruktury technicznej, poprzez nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniami

określonymi w tekście projektu planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:

- a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
- b) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
 - wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru 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,
 - włączenie terenów do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
- c) w zakresie ochrony wód - zakazu:
 - stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
 - wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
 - gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów,
- d) w zakresie ochrony powierzchni ziemi - nakazu zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
- e) w zakresie ochrony powietrza – zakazu stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy,
- f) zasad w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i hałasem;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- określenie zasad ochrony środowiska,
- określenie liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – poprzez wskazanie stref kontrolowanych od gazociągów;

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, wprowadzając ustalenia przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniające ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska oraz umożliwiające racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- 6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalnie ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz zgodny z wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 8) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu granice terenów inwestycji celu publicznego oraz określając przestrzenie publiczne;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków do planu miejscowego na piśmie w formie papierowej, w formie elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej lub ustnie do protokołu,
 - b) umożliwienie zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zachowanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz ustalenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego planem;
- 13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ograniczenie możliwości zabudowy (tereny RN-ZN), poprzez zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz dróg oraz przez zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej u rozwoju produkcji rolniczej poprzez utrzymanie i ochronę terenów użytkowanych rolniczo i wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oraz terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

W projekcie planu nie uwzględniono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dób kultury współczesnej ze względu na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta ważył interes publiczny i interesy prywatne. W terminie przewidzianym do składania wniosków zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęły 154 wnioski, w tym 118 spełniających wymogi formalne. Ponadto, na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i ograny właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu został określony termin składania wniosków, tj. do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W terminie tym wpłynęło 10 wniosków, w tym 2 spełniające wymogi formalne.
3. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ww. ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w projekcie planu miejscowego zaplanowano lokalizowanie nowej zabudowy poprzez uzupełnienie i porządkowanie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Projektowane tereny zabudowy oparto o istniejący układ komunikacyjny. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają i ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów po istniejących drogach publicznych.
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 obecnej struktury przestrzennej osiedla.
Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i ograny uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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 analiz 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.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej - poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- w zakresie dostępności cyfrowej - poprzez zapewnienie dostępności strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1440), która umożliwia zapoznanie się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków oraz umożliwia zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w udostępnionym projekcie planu,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

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

Analiza wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Wydatki z budżetu gminy związane są głównie z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz pozostałych przestrzeni publicznych stanowiących cele publiczne, a także realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność działań właścicieli nieruchomości, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana analiza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu miejscowego.