

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: PRZYJACIELSKIEJ, ZYGMUNTA, BAŁTYCKIEJ, LOTNEJ, SĄSIEDZKIEJ, DO TERENÓW KOLEJOWYCH

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXIV/392/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 października 2011 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych.

Obszar objęty projektem miejscowego planu o powierzchni ok. 99 ha ograniczony jest od zachodu ulicą Lotną, od północy ulicą Jędrzejowską, od wschodu ulicami Przyjacielską i Zygmunta, a od południa ulicą Bałtycką.

W wyniku realizacji w/w uchwały został opracowany projekt miejscowego planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”.

Ustalenia planu miejscowego określają przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez porządkowanie istniejącego zagospodarowania i wzrost funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie zasad w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i stosowania materiałów wykończeniowych obiektów, a także lokalizacji i formy ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz poprzez określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne;
- 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, w tym w zakresie emisji spalin oraz oddziaływania pól elektromagnetycznych,

- b) wykluczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w obrębie całego obszaru objętego planem oraz ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie do terenów oznaczonych symbolami: 1 P/U, 2 P/U i 3 P/U,
 - c) wykluczenie lokalizacji obiektów budowlanych w obrębie obszarów zagrożonych zalaniem wodami, nie będącymi budowlami przeciwpowodziowymi, drogowymi i infrastrukturalnymi oraz wskazanie zakazów dla działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie wód oraz działalności utrudniających ochronę przed zalaniem,
 - d) określenie warunków zapewniających ochronę wód podziemnych,
 - e) dopuszczenie wykorzystania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej,
 - f) wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 MN/U do 9 MN/U, 1 MW oraz 1 ZD jako terenów chronionych akustycznie;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wprowadzenie:
- a) strefy ochrony archeologicznej,
 - b) ochrony dla zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i wskazanego na rysunku planu, stanowiącego budynek studni głębinowej zlokalizowanej na terenie 1 W w zakresie działań budowlanych,
- określając warunki prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniające właściwą ich ochronę;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- a) określenie ograniczeń w użytkowaniu terenów,
 - b) określenie zasad ochrony środowiska,
 - c) ustalenie zasad lokalizacji i form ogrodzeń,
 - d) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - e) ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych oraz minimalizując wydatki na realizację ustaleń zapisanych w planie;
- 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną, a także w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów budowlanych w granicach istniejących podziałów własnościowych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez wskazanie obowiązku dostosowania dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod tereny dróg publicznych;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy stosownie do problematyki planu;
- 11) 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 dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, 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 2016 r. poz. 353, z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej,
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - e) udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
 - f) zamieszczanie rozstrzygnięć Prezydenta Miasta Łodzi dotyczących składanych wniosków i uwag w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi;
- 12) 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), 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 2016 r. poz. 353, z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego planem.

2. W projekcie nie uwzględniono wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich wartości oraz obiektów na obszarze objętym planem.

3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do wniosków zgłoszonych przez zainteresowane osoby oraz instytucje opiniujące i uzgadniające. Wnioski składano do dnia 18 listopada 2011 r. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 7297/VI/14 z dnia 16 października 2014 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych, był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 października do 25 listopada 2015 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu tj. do dnia 9 grudnia 2015 r. wpłynęło pięć uwag, z których jedna nie została uwzględniona, dwie zostały uwzględnione, a kolejne dwie Prezydent Miasta uwzględnił częściowo.

Zarówno w projekcie planu jak i w rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenach zabudowanych oraz wskazanie kierunków ich dalszego rozwoju. Wyodrębniono ponadto wartościowe elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów, a także określono zasady ich ochrony i wykorzystania. Wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, określonych m. in. w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko.

Nieuwzględnione uwagi będą podlegały rozstrzygnięciu przez Radę Miejską w Łodzi.

4. Wyznaczając poszczególne tereny uwzględniono istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowanie, w szczególności:

- 1) zaprojektowany system komunikacyjny w sposób racjonalny powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pomocą zaprojektowanych ulic głównych KDZ i istniejącej ulicy zbiorczej KDZ, wprowadzono regulacje dotyczące kształtowania powiązań terenów z układem drogowym poprzez obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, a w dalszej kolejności z dróg publicznych z priorytetem dla dróg najniższych klas w celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) uwzględniono przebieg trasy autobusowej, która umożliwi wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych m.in.: urządzeń infrastruktury technicznej i dróg rowerowych oraz wyznaczenie dróg wewnętrznych;
- 4) teren, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w sąsiedztwie zwartej struktury przestrzennej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. W obrębie obszaru objętego projektem zlokalizowana jest zarówno zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jak i jednorodzinna, a także kilka zakładów produkcyjno-usługowych, obszar charakteryzuje się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wysokim stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Wschodnią część obszaru objętego projektem planu zajmuje rzeka Olechówka wraz z doliną i terenami niezagospodarowanymi. Projekt planu przewiduje:
 - a) uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - b) lokalizację nowej zabudowy jednorodzinnej z usługami,
 - c) uzupełnienie i realizację zabudowy przemysłowo-usługowej,
 - d) zachowanie terenów zieleni naturalnej w sąsiedztwie rzeki Olechówki.

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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. W dniu 3 lipca 2013 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXVI/1415/13 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Projekt planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów ustala możliwość uzupełnienia istniejących terenów zainwestowanych o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową oraz uzupełnienia i rozwoju terenów o charakterze produkcyjnym, składowym i magazynowym, stanowiących przeważającą część. Przeprowadzona analiza dotycząca oceny aktualności nie wykazała potrzeby weryfikacji zawartej w Studium zasady kontynuacji rozwoju tych funkcji w obszarze planu.

Przeznaczenie terenu określone w projekcie planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

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

Do projektu planu została sporządzona prognoza finansowa skutków uchwalenia planu, która określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. – 9,5 mln zł co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie znacznie przewyższają dochody. Największe obciążenie dla budżetu miasta stanowią wydatki na nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, przy czym ok. 4,3 mln zł stanowią wydatki w związku z nabyciem nieruchomości pod drogi KGP należące do ogólnego systemu transportowego miasta. Największe dochody prognozuje się uzyskać z tytułu podatku od nieruchomości.

Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji.

Należy podkreślić, że realizacja inwestycji celu publicznego w zakresie układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej podniesie atrakcyjność terenów inwestycyjnych przeznaczonych w głównej mierze pod zabudowę produkcyjną i usługową, wpłynie korzystnie na rozwój ekonomiczny – gospodarczy, w tym utworzenie nowych miejsc pracy.