

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 i Sąsiedzką, od północy terenami kolejowymi i ulicą Jędrzejowską, od wschodu ulicą Przyjacielską, a od południa ulicą Bałtycką i Zygmunta. Położony jest w południowej części miasta na osiedlu Chojny. Największą część obszaru objętego projektem stanowi dolina rzeki Olechówki, która z przyległymi terenami otwartymi stanowi około 40% powierzchni obszaru. W zachodniej części obszaru objętego projektem planu, a także w centralnej - od ul. Kurczaki w kierunku południowym, wykształciła się zabudowa mieszkaniowa, stanowiąca funkcję dominującą obszaru. W przeważającej części jest to zabudowa wolnostojąca. Przy ul. Lotnej w nieznacznym procencie występuje również zabudowa wielorodzinna. W środkowej części obszaru przy ul. Kurczaki oraz przy ul. Zygmunta zlokalizowane są zakłady produkcyjne.

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną w obrębie obszarów wykształconych już terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W miejscu funkcjonujących zakładów produkcyjnych przy ul. Kurczaki wyznaczono tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej. W ramach adaptacji istniejącego zainwestowania ustalono przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz pod zabudowę usługową wraz z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej wyłącznie w zakresie istniejących funkcji. Wyznaczono ponadto tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, ogrodu działkowego, zieleni naturalnej, lasów, zieleni izolacyjnej oraz wód rzeki Olechówki, a także dróg i infrastruktury technicznej.

Głównymi celami projektu jest zapewnienie relacji przestrzennych i środowiskowych zgodnych z zasadami zrównoważonego rozwoju pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą i terenami sąsiednimi, a także ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny rzeki Olechówki wraz z jej otoczeniem, wspierających system ekologiczny miasta. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów winno odbywać się z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w planie.

Ustalenia planu miejscowego, poza przeznaczeniem terenów, określają: zasady ich zabudowy i zagospodarowania, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu

zagospodarowania poprzez porządkowanie istniejących struktur przestrzennych i wzrost funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego prowadzona jest w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60 i 235).

I. Sposób realizacji wymagań 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;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym istniejącej zabudowy,
 - b) określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą drogi publiczne oraz ciąg pieszy,
 - c) ochronę istniejących form krajobrazu naturalnego doliny rzecznej, otwartego krajobrazu, lasów i zadrzewień,
 - d) zachowanie i ochronę korytarza ekologicznego na terenach aktywnych przyrodniczo oraz utrzymanie powiązań przyrodniczych;
- 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) 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 zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej i usługowej oznaczonych symbolami 1P/U i 1U oraz inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, wylesień, urządzeń wodnych, a także zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) wykluczenie lokalizacji obiektów budowlanych w obrębie obszarów zagrożonych zalaniem wodami, niebędących urządzeniami wodnymi, drogami i infrastrukturą techniczną oraz wskazanie zakazów dla działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie wód oraz działalności utrudniających ochronę przed zalaniem,
 - d) kształtowanie systemu zieleni, w tym zieleni izolacyjnej oraz zieleni w strefach buforowych wzdłuż granic terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - e) określenie warunków zapewniających ochronę wód podziemnych,
 - f) retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, głównie w granicach terenów z zabudową produkcyjną, składową i magazynową,
 - g) wskazanie terenów chronionych akustycznie oraz określenie ich kategorii;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej oraz wskazanie obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, stanowiącego budynek studni głębinowej zlokalizowanej na terenie 1W, określając warunki prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ich ochronę;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym strefy ochrony sanitarnej cmentarza oraz strefy bezpieczeństwa od infrastruktury technicznej,
 - b) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) ustalenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych przy kształtowaniu przestrzeni publicznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia technicznego przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
- 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący zadaniami publicznymi w grunty stanowiące własność prywatną, a także w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów budowlanych w granicach istniejących podziałów własnościowych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez rozplanowanie systemów dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej umożliwiające ich wykorzystanie do prowadzenia działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne i ciąg pieszy oraz poprzez ochronę doliny rzeki Olechówki wspierającej system ekologiczny miasta przed zmianą jej funkcji i utratą ciągłości powiązań przyrodniczych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, 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 oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych 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 zamieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,
 - c) udostępnianie projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

- d) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznych,
- e) umożliwienie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
- f) udostępnianie zainteresowanym dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
- g) zamieszczanie rozstrzygnięć Prezydenta Miasta Łodzi dotyczących składanych wniosków i uwag w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi,
- h) zastosowanie się do czynności formalno-prawnych również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko 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 wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego planem, umożliwiającą obsługę wyznaczonych terenów budowlanych.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania w projekcie planu nie określono:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 7297/VI/14 z dnia 16 października 2014 r.

Projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Pierwsze wyłożenie odbywało się w dniach od 27 października do 25 listopada 2015 r., drugie w dniach od 20 września 2016 r. do 19 października 2016 r.

W terminach przewidzianych do składania uwag, w czasie wyłożeń do publicznego wglądu łącznie wpłynęły sto czterdzieści dwie uwagi. W głównej mierze uwagi były wyrazem sprzeciwu wobec rozwijania terenów zabudowy przemysłowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

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, społecznych, określonych m. in. w prognozach skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz w prognozach oddziaływania na środowisko.

W celu minimalizowania konfliktów w obszarze zabudowy o kolizyjnych przeznaczeniach nastąpiła konieczność weryfikacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Łodzi. Prezydent zmienił dokument kształtujący kierunki polityki przestrzennej i ograniczył rozwój terenów aktywności gospodarczej. W wyniku zmiany dokumentu studium tereny wskazane dla rozwoju funkcji przemysłowych zostały ograniczone do adaptacji istniejących obiektów wraz z najbliższym otoczeniem.

Nieuwzględnione uwagi będą podlegały rozstrzygnięciu przez Radę Miejską w Łodzi.

4. W obrębie obszaru objętego projektem zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w niewielkim procencie zabudowa wielorodzinna, a także kilka zakładów produkcyjno-usługowych. Wschodnią część obszaru objętego projektem planu zajmuje rzeka Olechówka wraz z doliną i terenami niezagospodarowanymi. Wyznaczając poszczególne tereny uwzględniono istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowanie terenu. Ponadto:

- 1) w celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zaprojektowano system komunikacyjny w sposób racjonalnie powiązany z zewnętrznym układem drogowym za pomocą zaprojektowanej ulicy głównej 1KDG i ulicy zbiorczej 1KDZ;
- 2) uwzględniono przebieg trasy autobusowej, która umożliwi wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu zbiorowego;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych m.in. dróg rowerowych oraz wyznaczenie terenu ciągu pieszego;
- 4) w planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy dążono do:
 - a) uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględniając wykorzystanie istniejących i ukształtowanych układów drogowych i infrastruktury technicznej,
 - b) uzupełnienia zabudowy przemysłowo-usługowej w sposób zapewniający właściwe relacje przestrzenne i środowiskowe pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę,
 - c) zapewnienia ochrony cennych walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzeki Olechówki i ciągłości korytarzy ekologicznych oraz powiązań przyrodniczych.

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. Wynik analizy przedstawił Radzie Miejskiej w Łodzi. W dniu 14 listopada 2018 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXXIX/2113/18 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 jednorodziną, wielorodzinną i usługową oraz uzupełnienia terenów o charakterze produkcyjnym, składowym i magazynowym. Przeprowadzona analiza dotycząca oceny aktualności nie wykazała potrzeby weryfikacji zawartej w Studium zasady kontynuacji rozwoju tych funkcji w obszarze planu.

Przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania planistyczne nie naruszają 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 w okresie 10 lat na poziomie ok. 4,55 mln zł, przy uwzględnieniu wskaźnika NPV, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższą dochody. Największe obciążenie dla budżetu miasta stanowić będą wydatki na realizację infrastruktury technicznej. 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 pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji.