

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Taborowej, Antoniego Słonimskiego i Tadeusza Gajcego.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”) został opracowany na podstawie uchwały Nr XXVI/658/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Taborowej, Antoniego Słonimskiego i Tadeusza Gajcego.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów 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., zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi około 56 ha.

Obszar objęty planem stanowi północno-zachodnią część osiedla Andrzejów, mającego charakter podmiejski. Południowo-wschodnia i centralna część obszaru jest zurbanizowana, natomiast pozostałe fragmenty są terenami rolniczymi. W obszarze objętym planem przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz sporadycznie – mieszkaniowo-usługowa. W centralnej części zlokalizowane są obiekty produkcyjne.

Celem prac planistycznych było:

- 1) określenie zasięgu terenów urbanizacji, zgodnie z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi;
- 2) zabezpieczenie terenów pod realizację ciągów komunikacyjnych, niezbędnych dla sprawnego funkcjonowania osiedla;
- 3) wprowadzenie parametrów zabudowy, która doprowadzi do jej ujednoczenia w granicach obszaru; w obszarze występują zróżnicowane formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie stylów, okresu powstania oraz zabudowa produkcyjno-usługowa; nagromadzenie form oraz różnorodność sposobu lokalizowania budynków nadaje obszarowi wysoki charakter nieuporządkowania;
- 4) ochronę krajobrazów otwartych, użytkowanych rolniczo lub nieużytków.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”.

Obszar w całości umiejscawia się w strefie okolicyjskiej wyznaczonej w Studium. Znaczna część obszaru zlokalizowana jest w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M3. Dla terenów tych Studium dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dopuszczalne z ograniczeniami jest przeznaczenie pod zabudowę usług handlu (jedynie o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m²) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu). W centralnej części obszaru Studium wskazuje tereny zabudowy usługowej U, dla których Studium ustala przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy usługowej, obiekty zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej z przedsięwzięciami realizowanymi w

ramach działalności uczelni wyższych, ośrodków naukowo-badawczych, lotniska, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym. Na terenach U Studium dopuszcza z ograniczeniami m.in.: tereny zabudowy produkcyjnej (wyłącznie dla produkcji bazującej na nowych, wysokospecjalistycznych technologiach z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej – (wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu). Północno-zachodnią część obszaru planu Studium przeznaczają na tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (O). Dla terenów „O” dopuszczalne przeznaczenie to: tereny rolne, rekreacyjno-wypoczynkowe, ogrodów działkowych oraz eksploatacji powierzchniowej kopalin. Ponadto Studium dopuszcza również z ograniczeniami przeznaczenie na: tereny zabudowy związanej z produkcją rolną (wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej (wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania).

W zakresie układu komunikacyjnego Studium wskazuje drogę klasy zbiorczej – ul. Gajcego. Przez analizowany obszar przebiegają magistrale wodociągowe, które zostały uwzględnione zarówno w Studium jak i planie miejscowym.

Zgodnie z ustaleniami Studium granice jednostek funkcjonalno-przestrzennych oraz zasięgi stref i lokalizacja elementów szczególnych zostały narysowane na załącznikach graficznych Studium z dokładnością odpowiadającą skali sporządzania Studium. Przebieg poszczególnych elementów, za wyjątkiem terenów zamkniętych, nie wyznacza granicy pomiędzy jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi, a stanowi jedynie oznaczenie informacyjne wskazujące orientacyjną lokalizację poszczególnych elementów. Ponadto zasięg, lokalizacja i przebieg elementów szczególnych w zakresie systemów: przyrodniczego, komunikacyjnego, ochrony konserwatorskiej i krajobrazowej oraz infrastruktury technicznej podlegają doprecyzowaniu m.in. na etapie sporządzania mpzp.

W celu ograniczenia negatywnego wpływu funkcji produkcyjnych i usługowych na zabudowę mieszkaniową, wprowadzono zakaz lokalizacji usług uciążliwych i produkcji uciążliwej oraz ograniczenia w zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niebędących usługami uciążliwymi lub produkcją uciążliwą. W odniesieniu do zabudowy produkcyjnej, dopuszczono jedynie działania związane z funkcjonowaniem istniejących przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, dopuszczając ich rozbudowę, przebudowę, montaż nowych urządzeń lub zmianę uwarunkowań wymagającą wydania nowej decyzji, jedynie w przypadku gdy zmiany te nie spowodują przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ustalenia te sformułowano zgodnie z zapisem Studium, który dopuszcza funkcjonowanie istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych, w granicach istniejącego zagospodarowania, a także określenie w planie możliwości i zasad prowadzenia robót budowlanych.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z 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. 2-4 ustawy.

I. Realizacja 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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - określenie zasięgu terenów przeznaczanych pod urbanizację oraz ochronę krajobrazów otwartych,
 - wskazanie przeznaczenia terenów uwzględniającego istniejący stan zagospodarowania, uwarunkowania funkcjonalne i terenowe, a także sąsiedztwo ciągów komunikacyjnych,
 - doprecyzowanie systemu przestrzeni publicznej – dróg oraz zapewnienie parametrów dla ich funkcjonowania,
 - ustalenie maksymalnych i minimalnych parametrów zabudowy oraz sposobu lokalizowania budynków na działce budowlanej,
 - wskazanie wymogów w zakresie kształtowania charakteru zabudowy uwzględniającej cechy zabudowy charakterystyczne dla obszaru i jego sąsiedztwa w zakresie m.in. dopuszczalnych materiałów, kolorystyki, form dachów;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych poprzez wskazanie terenów przeznaczanych pod produkcję rolniczą, a także ustalenie ograniczeń w zakresie wykorzystywania terenów i nakazów stosowania rozwiązań zapewniających zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska; w granicach obszaru nie występują grunty leśne;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zidentyfikowanie istniejącego zasobu tych wartości oraz stwierdzenie, że w obszarze objętym planem nie występują obiekty lub obszary wymagające takiej ochrony;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473) poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie na cele zabudowy terenów posiadających dostęp do infrastruktury technicznej;
- 6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, a także wskazanie granic terenu zamkniętego, a także jego strefy ochronnej, dla której obowiązują zasady sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych zawarte w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Wymienione przepisy określają ograniczenia działań budowlanych w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w szczególności w pasie do 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz do 20 m od osi skrajnego toru, przy czym odległości te mogą

być zmniejszone lub zwiększone na warunkach określonych tych przepisach;

- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez zachowanie istniejących dróg publicznych z uwzględnieniem ich przebudowy do parametrów wymaganych przepisami prawa oraz rozwoju układu drogowego;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad ich realizacji;
- 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:
 - podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu, 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, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - umożliwienie składania wniosków,
 - bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
 - pozaproceduralne elementy partycypacji społecznej, w tym spotkania robocze z mieszkańcami przeprowadzone w obszarze osiedla równoległe z etapem zbierania wniosków, zbieranie spostrzeżeń i propozycji w formie geoankiety;

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustosunkowanie się do zgłoszonych wniosków nastąpiło zarządzeniem Nr 7764/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 14 lutego 2018 r. Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań, pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane przez osoby prywatne oraz przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko oraz organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właścicieli nieruchomości. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 3 i 4 ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy – prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

3. Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów zurbanizowanych z uwzględnieniem ich istniejącego zagospodarowania, a także rozwój zabudowy w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w Studium;
- 2) wyznaczenie terenów do urbanizacji, uzupełniających istniejący układ zabudowy;
- 3) wprowadzenie uzupełnień układu komunikacji kołowej, przejść pieszych oraz dróg rowerowych;
- 4) określenie granicy zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację z uwzględnieniem dyspozycji Studium oraz chłonności terenu zurbanizowanego.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W projekcie planu dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń Planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Wpływy do budżetu Miasta, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna), dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości, wpływy z tytułu opłat adiacenckich oraz dochody z tytułu sprzedaży działek gminnych. Ponadto realizacja ustaleń projektu Planu może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze Miasta i osób prawnych posiadających siedzibę na obszarze Miasta, wpływy z podatku od czynności

cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli.

Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu. Ustalenia Planu są podstawą to tworzenia sprzyjających warunków do osadnictwa oraz do prowadzenia działalności gospodarczej. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele inwestycyjne i mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów. Podobnie napływ nowych mieszkańców czy przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU