

Uzasadnienie

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

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”) został opracowany na podstawie uchwały Nr XXVI/660/16 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: Rokicińskiej, Tadeusza Gajcego i Zakładowej.

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 niespełna 79 ha. Celem prac planistycznych było uporządkowanie struktury przestrzennej i funkcjonalnej tego fragmentu miasta. Określa się również zasady ochrony środowiska przyrodniczego, w tym ochrony kompleksów leśnych i innych terenów zieleni. Ustalenia opracowanego planu przyczynią się także do poprawy obsługi komunikacyjnej terenów osiedla.

Obszar objęty planem stanowi centralną część osiedla Andrzejów, mającego charakter podmiejski. Większość obszaru jest zurbanizowana. Funkcje stanowiące lokalne centrum osiedla są skupione w rejonie ul. Tadeusza Gajcego. W obszarze objętym planem przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowo-usługowa, występuje także skupisko zabudowy produkcyjno-usługowej przy ul. Anny Walentynowicz. W zachodniej części obszaru objętego planem znajduje się autostrada A1 oraz kompleks leśny.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich 20 latach odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Efektem takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych jest nieuporządkowana struktura zabudowy, niewystarczająca ilość i jakość przestrzeni publicznej oraz problemy komunikacyjne. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza uzupełnienia układu przestrzennego i komunikacyjnego osiedla, w szczególności poprzez wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych. Regulując zasady zagospodarowania terenów sprzyja zrównoważonemu rozwojowi, precyzując jednocześnie zasady zabudowy na obszarach zurbanizowanych.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium wyznacza następujące tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M3), tereny zabudowy usługowej (U – w tym dopuszczenie terenów zabudowy produkcyjnej, wyłącznie dla produkcji bazującej na nowych, wysokospecjalistycznych technologiach z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), L (tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha), D (tereny

ogrodów działkowych) oraz C (tereny cmentarzy).

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 istniejącymi przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. 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 przeznaczenia terenów, wynikającego z ich dotychczasowego zagospodarowania osiedla oraz z potrzeby złagodzenia konfliktów funkcjonalnych zidentyfikowanych w obszarze,
 - wprowadzenie nowych elementów układu przestrzennego i komunikacyjnego, porządkujących strukturę przestrzenną; precyzujące założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania, wprowadzające udogodnienia dla mieszkańców i przestrzenie społeczne (plac, tereny zielone),
 - nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz określonymi w części tekstowej zasadami, wskaźnikami i parametrami,
 - określenie kolorystyki i rodzajów materiałów wykończeniowych obiektów,
 - określenie wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - ustalenie ograniczeń w zakresie wykorzystywania terenów i nakazów stosowania rozwiązań zapewniających zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska,
 - ustalenia chroniące tereny lasów oraz wprowadzenie projektowanych zalesień,
 - ustalenia dla terenów zieleni urządzonej;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zidentyfikowanie istniejącego zasobu tych wartości w gminie 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 parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy umożliwieniu sytuowania nowej zabudowy;
- 6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz wymogami ochrony środowiska;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
 - ustalenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenu, w tym dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,
 - wskazanie na rysunku planu informacyjnego oznaczenia powierzchni ograniczających wokół lotniska Łódź-Lublinek,
 - ustalenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych równej 30,0 m, a tym samym zakaz realizacji obiektów stanowiących przeszkody lotnicze,
 - wskazanie granic strefy ochronnej terenu zamkniętego, 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 w tych przepisach;
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów inwestycji celu publicznego;
- 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 na miejscowym planie 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;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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 7765/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 właściciele 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 aktualnie zurbanizowanych z uwzględnieniem ich istniejącego zagospodarowania;
- 2) wyznaczenie terenów do urbanizacji, uzupełniających istniejący układ zabudowy;
- 3) wprowadzenie uzupełnień układu komunikacji kołowej, ciągów pieszych, dróg rowerowych oraz ogólnodostępnych placów i terenów zieleni;
- 4) ochronę kompleksów leśnych oraz wskazanie terenów do zalesienia i nowych terenów zieleni, podnoszących atrakcyjność okolicznych nieruchomości.

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 LXVI/1415/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2013 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. Tym samym zostają podtrzymane kierunki rozwoju ustalone w 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.

Wykonane obliczenia wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykazały ujemny wpływ na budżet gminy, wynikający przede wszystkim z konieczności wykupu gruntów pod realizację celów publicznych.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU