

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Tomaszowskiej i Jędrzejowskiej.

Zgodnie z uchwałą Nr XLV/1184/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 kwietnia 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Tomaszowskiej i Jędrzejowskiej wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określony w projekcie niniejszej uchwały, położony jest w południowo-wschodniej części miasta Łodzi na terenie Osiedla Wiskitno i Osiedla Nr 33, w sąsiedztwie terminalu kolejowego Łódź Olechów. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 76,5 ha. Centralna i wschodnia części obszaru objętego projektem planu ma charakter otwarty z nieużytkami rolniczymi, łąkami i zadrzewieniami podlegającymi obecnie silnym przekształceniom związanym z lokalizacją zabudowy produkcyjnej. Kierując się na zachód charakter terenu zmienia się z otwartego na zurbanizowany związany z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową skupioną wzdłuż ul. Tomaszowskiej. Granice obszaru objętego projektem planu wyznaczają od północy ulica Jędrzejowska, od południa i wschodu tereny otwarte sąsiadujące z ul. Zagrodową i ul. Kolumny, od zachodu ulica Tomaszowska. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar ten położony jest w strefie ogólnomiejskiej na terenach jednostek funkcjonalno-przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych oraz aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości. Od północy wyznaczono teren drogi publicznej ulicy Jędrzejowskiej.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie dominującej części obszaru pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz ze strefą zieleni izolacyjnej. W ramach adaptacji istniejącego zainwestowania ustalono przeznaczenie pozostałych terenów m. in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę z zakresu usług lokalnych i usług handlu, lasy i zalesienia. Wyznaczono również teren zieleni izolującej zabudowę mieszkaniową i usługową zlokalizowaną wzdłuż ul. Tomaszowskiej od zabudowy produkcyjnej oraz tereny dróg publicznych: zbiorczej, lokalnej, dojazdowej i ciągów pieszych.

Za główny cel projektu planu przyjmuje się kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem potrzeby wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych na rozwój funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej oraz zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami oraz terenami sąsiednimi.

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

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, poprzez określenie zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym istniejącej zabudowy,
 - b) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oraz tereny ciągów pieszych;
- 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 przemysłowej, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w obrębie całego obszaru objętego planem oraz ograniczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko do terenów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oraz do lokalizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg i wylesień,
 - c) kształtowanie systemu zieleni wzdłuż granic terenów zabudowy produkcyjnej w ramach terenu i strefy zieleni izolacyjnej,
 - d) retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania w szczególności terenów z zabudową produkcyjną, składową i magazynową,
 - e) wskazanie terenów chronionych akustycznie oraz określenia ich kategorii;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) określenie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w tym stref bezpieczeństwa od infrastruktury technicznej,
 - b) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ułatwiających dostępność do przestrzeni publicznych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia technicznego przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu;
- 6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący zadaniami publicznymi realizowanymi przez gminę w grunty stanowiące własność prywatną, a także w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów budowlanych w granicach istniejących podziałów własnościowych;
- 7) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod rozbudowę systemu komunikacyjnego;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy stosownie do problematyki planu;
- 9) 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, 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,
 - b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,
 - c) udostępnianie zainteresowanym dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
 - d) zamieszczenie rozstrzygnięć Prezydenta Miasta Łodzi dotyczących składanych wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi;
- 10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego projektem planu, umożliwiającymi obsługę wyznaczonych terenów budowlanych.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w 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 projekt dokumentu.
- Wnioski składano do dnia 29 maja 2017 r.
- Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 8125/VII/18 z dnia 27 marca 2018 r.
- W projekcie planu uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenach zabudowanych oraz wskazanie kierunków ich rozwoju w zakresie terenów inwestycyjnych związanych z funkcją produkcyjną. Wyodrębniono ponadto wartościowe elementy zagospodarowania obejmujące istniejące lasy stanowiące strefę ochroną dla terenów sąsiednich od nowych terenów inwestycyjnych o funkcji produkcyjnej oraz określono zasady ich ochrony i wykorzystania. Wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.
4. Na przeważającej części projektu planu wyznaczono tereny pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oraz zabudowę mieszkaniowo – usługową zlokalizowaną wzdłuż ul. Tomaszowskiej. Wyznaczając tereny pod nową zabudowę uwzględniono istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowanie terenu. Ponadto:
- 1) w celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego związanego z dużym ruchem ciężkich pojazdów kołowych zaprojektowano system komunikacyjny

- w sposób racjonalnie powiązany z zewnętrznym układem drogowym. Wprowadzono ulicę dojazdową stanowiącą element połączenia wewnętrznego układu drogowego z ul. Jędrzejowską, obsługującą nowe tereny inwestycyjne;
- 2) układ drogowy zaprojektowano tak, aby środki komunikacji publicznej jako podstawowe środki transportu zbiorowego, były dostępne z każdego wyznaczonego w projekcie planu terenu inwestycyjnego oraz terenów zamieszkania;
 - 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie ulicy dojazdowej oraz ciągów pieszych ułatwiających swobodny ruch pieszy z terenów zabudowy mieszkaniowej do ulic obsługujących zewnętrzny układ komunikacyjny;
 - 4) w planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy dążono do:
 - a) racjonalnego wykorzystania nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składową i magazynową wykorzystując walory lokalizacyjne w pobliżu ul. Jędrzejowskiej i terminalu kolejowego Łódź Olechów,
 - b) wypełnienia luk w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w rejonie ul. Tomaszowskiej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pobliżu ul. Czołowej w celu racjonalnego wykorzystania istniejących w sąsiedztwie i kształtowanych układów drogowych i infrastruktury technicznej.

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. Wyniki analiz przekazał 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**. Analiza ta wskazuje, że nie zachodzi przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego. Zatem przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie potencjalnymi dochodami do budżetu Gminy i wydatkami związanymi z realizacją ustaleń w ciągu 10 lat na poziomie:

- dochody – ok. 23,4 mln zł,
- wydatki – ok. 2,06 mln zł.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpatrywana w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu wykazuje, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki. Największe dochody do budżetu miasta mogą wystąpić z podatków od nieruchomości.

Największym obciążeniem dla budżetu miasta będą wydatki z tytułu nabycia terenów pod inwestycje celu publicznego wraz z kosztami nabycia i wyburzeniem budynków oraz realizacji inwestycji zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji i Projektowania

mgr inż. arch. Danuta Lipińska

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU