

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej rejonie ulic: Bażanciej, Wycieczkowej, Kasztelańskiej i Skrzydlatej oraz granic terenu kolejowego i Lasu Łagiewnickiego

na podstawie art. 15 ust. 1 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).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XLVIII/1231/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 maja 2017 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bażanciej, Wycieczkowej, Kasztelańskiej i Skrzydlatej oraz granic terenu kolejowego i Lasu Łagiewnickiego

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 165 ha położony jest na terenie osiedla Łagiewniki oraz Julianów – Marysin – Rogi. Obszar opracowania od północy graniczy z ośrodkiem sportowo rekreacyjnym „Arturówek”, od wschodu obszar jest ograniczony – ulicą Wycieczkową i Skrzydlatą, od południa – ulicą Kasztelańską, od zachodu – torami kolejowymi.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Głównymi celami opracowania planu są:

- ochrona przed urbanizacją terenów wspierających system ekologiczny miasta,
- wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego, w tym ochrona obszaru przed niekontrolowaną zabudową,
- ochrona i uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także wskazanie terenów podlegających ochronie, w tym granic Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych poprzez wprowadzenie:
 - a) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska, określonych na podstawie przepisów odrębnych, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego, a także

- określenie zasad w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi, w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi oraz ochrony przed hałasem;
- b) ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi poprzez wskazanie granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz granic obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat na których wprowadza się zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie stanowiska archeologicznego nr AZP 65-52/3 Łódź - Marysin, wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej oraz wprowadzenie strefy ochrony krajobrazu i ustalenie zasad ochrony krajobrazu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- określenie zasad ochrony środowiska,
 - określenie liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, wprowadzając ustalenia przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniające ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska oraz umożliwiające racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu. Projekt planu nie wprowadził radykalnych zmian w przeznaczeniu terenu. Nie wskazano znacznych dochodów do budżetu gminy i nie ustalono również wydatków na przygotowanie oraz nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, realizację inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości;
- 7) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalnie ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz zgodny z wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, ograniczeń wysokości obiektów budowlanych, określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wskazanie granic terenu zamkniętego wraz ze strefą ochronną.
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu granice terenów inwestycji celu publicznego oraz określając przestrzenie publiczne;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zachowanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz ustalenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego planem.
- 12) 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, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
- b) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Wnioski organów oraz instytucji opiniujących i uzgadniających zostały przeanalizowane pod kątem przyjęcia proponowanych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- W planie wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zamieszkania zbiorowego i usług oświaty, tereny lasów i zalesień, tereny komunikacji kołowej – obsługi pasażerów miejskiej komunikacji zbiorowej, tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych – stacji transformatorowych oraz tereny dróg. W kolejnych etapach opracowania projektu planu rozpatrywane były różne warianty rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane przez mieszkańców terenu opracowania planu, organy i instytucje uprawnione do opiniowania, uzgadniania projektu planu, organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu a także prognozy oddziaływania na środowisko. 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 wymogiem art. 17 pkt. 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. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w projekcie planu przewidziano uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej, wprowadzono ograniczenie zjawiska „rozlewania się miasta” poprzez uzupełnienia istniejącej struktury mieszkaniowej w terenach o rozpoczętym procesie urbanizacji oraz ustalono ochronę przed zabudową obszarów leśnych.
4. Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący układ komunikacyjny. Uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu.
- Zaproponowano rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących dróg publicznych możliwości realizacji dróg rowerowych, ciągów pieszych oraz dróg leśnych. Przy planowaniu lokalizacji nowej zabudowy zostało wzięte pod uwagę zainwestowanie terenu, intensywność, charakter zabudowy oraz istniejące podziały własnościowe. Parametry zabudowy kształtujące ład w przestrzeni, zostały przyjęte w oparciu o wartości istniejącej substancji budowlanej.

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 LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14.11.2018 r. nie wskazuje na nieaktualność studium na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykonane w prognozie finansowej obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy na poziomie ok. -0,3 mln zł.

Nie można również wykluczyć potencjalnych odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia mpzp.

Nie prognozuje się wydatków na przygotowanie oraz nabycie nieruchomości pod inwestycje z zakresu układu infrastruktury technicznej.

Wyłożenie do publicznego wglądu