

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner, położonej w rejonie ulic: Sanitariuszek, Łaskowice, Chocianowickiej, Pabianickiej i Teodorowicza do terenów Portu Lotniczego im. Władysława Reymonta.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378).

Zgodnie z uchwałą Nr LIV/1305/17 z dnia 5 lipca 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner, położonej w rejonie ulic: Sanitariuszek, Łaskowice, Chocianowickiej, Pabianickiej i Teodorowicza do terenów Portu Lotniczego im. Władysława Reymonta wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Dolina rzeki Ner stanowi cenny krajobraz naturalny i kulturowy oraz posiada walory widokowe i estetyczne. W dużej mierze funkcjonuje tu nadal typowo wiejski krajobraz. W granicach objętych przedmiotowym przystąpieniem funkcjonują dwie ustanowione prawnie formy ochrony przyrody: zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki” oraz użytek ekologiczny „Olsy nad Nerem”, których celem jest przede wszystkim zachowanie naturalnych i półnaturalnych ekosystemów leśnych, łąkowych, murawowych, wodno-błotnych a także ochrona dobrze zachowanego płatu bagiennego olsu ze śródleśnymi oczkami wodnymi oraz utrzymanie agrobiocenoz w kulturze rolnej. Głównym celem opracowania planu jest:

- zachowanie i ochrona terenów otwartych, wspierających system ekologiczny miasta oraz ochrona terenów cennych przyrodniczo,
- zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
- wyznaczenie granic urbanizacji oraz porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy,
- racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania przy wyznaczaniu terenów budowlanych oraz wykorzystanie naturalnych zasobów środowiska dla kształtowania terenów zieleni.

Projekt planu odzwierciedla obowiązujące ustalenia zawarte w strategicznych dokumentach planistycznych Miasta, odnosi się do złożonych wniosków w świetle aktualnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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 ustalenie zasad polegających na realizacji polityki przeciwdziałania procesom rozlewania miasta zachowując charakterystyczne cechy krajobrazu otwartego dolin rzecznych, trwałe użytki zielone na terenach naturalnych obniżeń dolinnych rzek, funkcję rolniczą oraz chroniąc i uzupełniając zieleń leśną;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru poprzez ustalenia kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, obejmujące:
 - a) zachowanie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz układu zabudowy wzdłuż ulic,

- b) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym istniejącej zabudowy na terenach zieleni naturalnej,
 - c) ujednoczenie kolorystyki, gabarytów, materiałów wykończeniowych i kształtu dachów w ramach działek,
 - d) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, w szczególności poprzez:
 - a) nakazy stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,
 - b) zakazy lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) zakazy likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych,
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:
 - a) wskazanie zabytków archeologicznych, w tym wpisanych do rejestru zabytków, oraz wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej a także określenie warunków prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ich ochronę,
 - b) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie zakresu działań służących ich ochronie;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez:
 - a) ustalenie wymagań akustycznych,
 - b) określenie ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym o obrębie obszarów zagrożonych powodzią oraz pasów ochronnych i stref kontrolowanych od infrastruktury technicznej,
 - c) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych,
 - d) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez racjonalne wykorzystanie:
 - a) istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych,
 - b) naturalnych zasobów środowiska dla kształtowania terenów zielonych i terenów rolniczych;
 - 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną, a także w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów budowlanych w granicach istniejących podziałów własnościowych;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu lotniska a także dostosowanie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
 - 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod tereny przestrzeni publicznych oraz ustalając zasady ochrony naturalnych walorów i zasobów środowiska;
 - 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 projektem miejscowego planu 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. (Dz. U. z 2020 r., poz. 283) w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicach ogłoszeń organu i zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi,
 - b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,
 - c) udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
 - d) zamieszczanie rozstrzygnięć Prezydenta Miasta Łodzi dotyczących składanych wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi;
- 12) 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, umożliwiających obsługę wyznaczonych terenów budowlanych.
2. W projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich wartości oraz obiektów na obszarze objętym planem.
3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków instytucji opiniujących i uzgadniających oraz osób prywatnych. Wnioski można było składać w terminie do dnia 27 września 2017 r. W ustawowym terminie wpłynęło 13 wniosków od osób prywatnych, które zostały częściowo uwzględnione zarządzeniem Nr 8379/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 4 maja 2018 r.
W projekcie planu uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenach zabudowanych oraz wskazanie kierunków ich dalszego rozwoju.
Specjalną ochroną objęto otwarty krajobraz dolin rzecznych, ograniczając w szczególności działalność inwestycyjną na obszarach zalewowych. Wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, określonych m. in. w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko.
4. Głównym celem projektu planu jest zachowanie i ochrona terenów otwartych. Większość terenów przeznaczono pod funkcję rolniczą i zieleń naturalną oraz lasy, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne. W projekcie planu wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz tereny zabudowy usługowej nie naruszając ustaleń zawartych w Studium miasta Łodzi. Wyodrębniono ponadto elementy wartościowe pod kątem kulturowym i przyrodniczym i określono zasady ich ochrony i wykorzystania. Wyznaczając zabudowę uwzględniono istniejące elementy wyposażenia technicznego

i zagospodarowanie terenu. Ponadto zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w planie dróg rowerowych w terenach ulic oraz ciągów komunikacyjnych na terenach otwartych. W planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy dążono do racjonalnego wykorzystania istniejących struktur zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej poprzez jej uzupełnienie na terenach charakteryzujących się dobrym dostępem do dróg publicznych oraz wyposażonych w sieci wodociągowe i elektroenergetyczne, wykorzystując istniejące układy drogowo-infrastrukturalne dla obsługi tej zabudowy oraz dążono do maksymalnej ochrony terenów otwartych.

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 analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., opiera się na aktualnych analizach zagospodarowania przestrzennego miasta wykonanych w trakcie sporządzania tego dokumentu. Nie zachodzi zatem przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został zidentyfikowany i oszacowany w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. Prognoza ta 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. 0,49 mln zł, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższą dochody. Największym obciążeniem dla budżetu miasta będą wydatki na realizację infrastruktury technicznej.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych. Szacunkowe wydatki jakie poniesie gmina w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, podobnie jak wpływy do budżetu w miarę realizacji kolejnych etapów przebudowy układu komunikacyjnego, uzbrojenia terenów, zabudowy na działkach.

Zidentyfikowane koszty i przychody na etapie sporządzenia prognozy finansowej, które potencjalnie mogą pojawić się po uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, powinny stanowić podstawę do sporządzenia szczegółowego harmonogramu wydatków miasta, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji i Projektowania

