

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1933/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 169,75 ha położony jest w północno-wschodniej części miasta na północ od drogi krajowej nr 14 - ul. Strykowskiej i na południe od drogi krajowej nr 71, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego. Obejmuje swym zasięgiem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, będącej pozostałością dawnej wsi w układzie ulicowym położonej wzdłuż ulic Okólnej i Żółwiowej, a także nieco bardziej rozproszoną zabudowę wzdłuż ul. Serwituty. Znajduje się tu również kilka enklaw zabudowy letniskowej, głównie przy granicy z Lasem Łagiewnickim. Sukcesywnie powstająca zabudowa ma charakter wyłącznie zabudowy jednorodzinnej i wypełnia wolne działki wzdłuż ul. Okólnej, Żółwiowej i ul. Serwituty. Pozostały obszar zajmują grunty orne i nieużytki, a także w dużym stopniu grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione. Obszar opracowania objęty jest prawnymi formami ochrony przyrody. W całości znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. W południowej części znajduje się obszar źródłiskowy rzeki Łagiewniczanki objęty ochroną w formie użytku ekologicznego "Łąki na Modrzewiu". Przy ul. Okólnej, tuż przy południowej granicy planu znajduje się pomnik przyrody - dąb szypułkowy. Tym samym obszar stanowi ważny element ekosystemu Lasu Łagiewnickiego i systemu przyrodniczego miasta. Zachowanie otwartych, niezabudowanych terenów w tym obszarze jest niezbędne do utrzymania korytarzy ekologicznych w mieście, służących do okresowego prowadzenia wód opadowych, wymiany mas powietrza natleniających centralne obszary miasta, umożliwiających migrację roślin i zwierząt, a także będących miejscem rekreacji mieszkańców miasta.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają: od strony południowo-zachodniej i południowo-wschodniej - granice obrębu geodezyjnego B-17 oraz ul. Okólna, od strony północno-zachodniej i północno-wschodniej - granica miasta oraz ul. Serwituty.

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

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., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Przeważającą część obszaru objętego projektem planu miejscowego w obowiązującym Studium wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” oznaczone symbolem O, a wzdłuż ulicy Żółwiowej i Okólnej (na odcinku na zachód od Żółwiowej) wskazano – „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczone symbolem PM. W bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego Studium wskazuje „Tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha”, oznaczone symbolem L. Główną cechą obszaru objętego opracowaniem jest

występowanie terenów nieurbanizowanych, aktywnych przyrodniczo, które w projekcie planu miejscowego wskazane zostały do utrzymania.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sposób zagospodarowania poszczególnych nieruchomości ustalany jest w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Efektem takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych jest nieuporządkowana struktura zabudowy, która ingeruje w tereny aktywne przyrodniczo. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy oraz ochronę otwartego krajobrazu stanowiącego element systemu przyrodniczego miasta. Reguluje zasady zagospodarowania terenów sprzyjając zrównoważonemu rozwojowi tej części miasta i zapobiega procesom chaotycznej zabudowy terenów otwartych aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu ustalenie:

- przeznaczenia terenów w sposób uwzględniający istniejące zagospodarowanie, dający możliwości rozwoju, przy jednoczesnym zachowaniu ciągłości systemu przyrodniczego miasta i terenów otwartych,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności uporządkowanie istniejących struktury zabudowy i wyznaczenie granic urbanizacji,
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w szczególności wynikające z ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu” oraz ustanowienia pomnika przyrody.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Plan miejscowy określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej naziemnej (elektroenergetycznej), a także podziemnej (wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej).

Projekt planu miejscowego zgodnie ze Studium wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (od 1MN do 6MN), tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (od 1U/MN do 3U/MN). Pozostały obszar został przeznaczony na tereny rolne (od 1R do 8R) oraz tereny lasów (od 1ZL do 10ZL). Układ komunikacyjny tworzą istniejące dogi publiczne: fragment ul. Okólnej - ulica lokalna (1KDL), ul. Żółwiowa - ulica dojazdowa (1KDD) oraz ul. Serwituty - ulica dojazdowa (2KDD). Dla obiektów infrastruktury technicznej wyznaczono teren infrastruktury technicznej wodociągowej (1W) oraz teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej (1K).

Zaproponowane rozwiązania planistyczne porządkują istniejące struktury zabudowy i wyznaczają granice urbanizacji. Przyczyniają się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w terenach otwartych, zachowania i ochrony otwartego krajobrazu oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego miasta.

Rysunek planu, stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały, wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, co nie wpłynie negatywnie na jego czytelność. Przesłankami zastosowania niniejszej skali była wielkość obszaru objętego planem miejscowym – powierzchnia około 170 ha, którą w przeważającej części stanowią obszary wyłączone z możliwości inwestowania.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11).

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

I. Środki realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, obowiązujących, stycznych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy i zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów, a także wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

a) określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w zgodności z zaleceniami planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich,

b) określenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu wyznaczając w granicach planu obszar o wyróżniających się walorach przyrodniczo-krajobrazowych,

c) wskazanie terenów podlegających ochronie, w tym granic Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu” oraz pomnika przyrody,

d) określenie zasad sytuowania urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez określenie:

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, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, melioracji, zalesień i wylesień, a także określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, zieleni, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi,

b) zasad w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadzając nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,

- włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,

c) ochronę kompleksów leśnych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, umożliwienie zalesienia terenów rolnych;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami 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 - ustalając przeznaczenie terenów, uwzględniono ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru przy uwzględnieniu dostępności do komunikacji i niezbędnej sieci infrastruktury technicznej;

6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerując w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

8) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) 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.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi w przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynęło 7 wniosków, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 5122/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 15 września 2020 r.

3. Uwzględniając wymagania ładunku przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w projekcie planu przewidziano uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Projektowane struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oparto o istniejący układ komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy, w zakresie niezbędnym do obsługi wyznaczonej w planie funkcji terenów, a także w oparciu o rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury technicznej.

Uwzględniono przebieg istniejącej trasy autobusowej w ul. Okólnej, z możliwością jej rozbudowy w ul. Żółwiowej, co umożliwi maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu.

Zaproponowane rozwiązania przestrzenne ułatwią przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez umożliwienie urządzenia dróg rowerowych w istniejących drogach publicznych oraz zaproponowanie przebiegów ścieżek pieszo-rowerowych na terenach otwartych.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej 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. 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. 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 obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez ustalone zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe obciążenia dla budżetu gminy stanowią wydatki na nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz roszczenia odszkodowawcze. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany ujemny wynik finansowy może ulec zmianie.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wydatki i wpływy do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.