**Uzasadnienie**

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulicy Konstantynowskiej.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1934/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulicy Konstantynowskiej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 13 ha znajduje się w obrębie osiedli: Zdrowie-Mania oraz Złotno. Ograniczony jest od zachodu terenami zieleńca Łódzkie Błonia, od północy – ul. Konstantynowską, od wschodu i południa – Ogrodem Botanicznym im. Jakuba Mowszowicza.

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

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy  
i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez:

1)uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy;

2)zachowanie i ochronę elementów systemu ekologicznego miasta, m.in. doliny rzeki Łódki;

3)powiązanie terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta.

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 2021 r. poz. 741, 784 i 922).

I. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1.W projekcie planu uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań  
w zakresie kształtowania elewacji budynków i przestrzeni publicznych;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez:

a) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg, linii tramwajowych oraz prac prowadzonych w korycie rzeki Łódki,

b)wprowadzenie klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumienie przepisów odrębnych,

c)wprowadzenie nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,

d)wprowadzenie nakazu odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o istniejącą lub projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej,

e)wprowadzenie możliwości gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych lokalizowanych poza obszarem zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi rzeki Łódki wskazanym na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi - do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

f)wprowadzenie nakazu stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

g)wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

h)oznaczenie granic terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % ,

i)oznaczenie granic obszaru, na który prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % ,

j)wprowadzenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w obszarze zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi rzeki Łódki,

k)wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,

l)wprowadzenie nakazu urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku,

m)wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,

n)dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad jego ochrony,

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6)walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

7)prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do istniejących przestrzeni publicznych;

8)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;

9)potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu teren przeznaczony pod drogę publiczną oraz teren zieleni urządzonej;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

11)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 i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,

b)organizacji dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,

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

d)możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12)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, 784 i 922) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2.Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania  
i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulicy Konstantynowskiej w przewidzianym terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony zarządzeniem Nr 1974/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie rozpatrzenia wniosku złożonego w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulicy Konstantynowskiej.

Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia 2020 r. do 25 września 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 27 sierpnia 2020 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, tj. do dnia 11 października 2020 r. wpłynęły 2 uwagi. Zarządzeniem Nr 7075 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 czerwca 2021 r. żadna z uwag nie została uwzględniona. Rozpatrzenie uwag nie wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu.

3.Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1)projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny: ulicę zbiorczą (ul. Konstantynowską);

2)uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;

3)zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie: dróg rowerowych oraz terenów zieleni urządzonej;

4)obszar, dla którego został sporządzony projekt planu stanowi część miasta, która wymaga uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej na terenach niezagospodarowanych.

II. **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.**

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętej uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. W momencie dokonania oceny obszar projektu planu nie był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte 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. uznane zostało za aktualne.

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 w okresie 10 lat, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych inwestycji, wskazany ujemny wynik finansowy może ulec zmianie w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych inwestycji.

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

Opracowany projekt zmiany planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie został wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu miejscowego wpłynęły 2 uwagi. Ich rozpatrzenie nie spowodowało konieczności wprowadzenia zmian do projektu. W związku z powyższym Prezydent Miasta przedstawia Radzie Miejskiej w Łodzi projekt planu miejscowego.