

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno - wschodniej granicy miasta.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1940/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno - wschodniej granicy miasta.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 258,60 ha położony jest w północno-wschodniej części miasta na osi drogi krajowej nr 14 - ul. Strykowskiej. Obejmuje swym zasięgiem tereny w większości nieużytkowane, częściowo zagospodarowane - głównie zabudową mieszkaniową jednorodziną i sporadycznie zabudową usługową oraz zagrodową. Zabudowa zlokalizowana jest w przeważającej mierze wzdłuż ulicy Strykowskiej. Obszar objęty opracowaniem w całości znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz jego otuliny, a jego północna część znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”. Stanowi ważny element systemu przyrodniczego miasta. Jest fragmentem terenów otwartych otaczający Las Łągiewnicki, które stanowią korytarze wymiany mas powietrza oraz rezerwuar natlenionych mas powietrza napływających do centralnych obszarów miasta.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- od północy granice obrębów B-58 i B-59,
- od wschodu granica miasta,
- od południa ul. Aksamitna,
- od zachodu ul. Jana i Cecylii.

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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Przeważająca 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 Strykowskiej wskazano – „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, oznaczone symbolem PM. Główną cechą obszaru objętego opracowaniem jest występowanie terenów niezurbanizowanych, 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 na opracowywanym terenie 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 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 wraz z otuliną oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”.

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 lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej (istniejących sieci elektroenergetycznych), a także podziemnej (wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej).

Projekt planu miejscowego zgodnie ze Studium wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - enklawy z istniejących struktur zabudowy (tereny od 1MN do 6MN i od 1U do 4U) wzdłuż ulicy Strykowskiej. Pozostały obszar został przeznaczony na tereny rolnicze (1R, 2R i 3R) oraz lasy (od 1ZL do 15ZL).

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) drogi zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

a) ulica główna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDG,

b) ulice zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ;

2) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;

Układ komunikacyjny tworzą drogi publiczne zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

- ulica Strykowska - ulica główna (1KDG),

- ulica stanowiąca połączenie obszaru planu z gminą Stryków - ulica zbiorcza (1KDZ),

- ulica Aksamitna stanowiąca połączenie z Gminą Nowosolna - ulica zbiorcza (2KDZ),

Układ ten uzupełniają istniejące drogi wewnętrzne.

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 258,60 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 2022 r. poz. 503).

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, 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 i jego otuliny,

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

c) wskazanie terenów podlegających ochronie, w tym granic Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Sucha Dolina w Moskulach",

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,

d) ograniczenie ujemnego oddziaływania na grunty leśne - uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wyłącznie niewielkich fragmentów obszarów leśnych przewidzianych w projekcie planu miejscowego do zmiany użytku leśnego w związku z przeznaczeniem tych obszarów pod: tereny dróg publicznych (klasy głównej i zbiorczej), tereny zabudowy usługowej;

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 i ponadlokalnym 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 i ponadlokalnym;

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 i uwag 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. 2373 i 2389) 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 zapewniające 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 na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta w przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynęło 20 wniosków, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 5123/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 15 września 2020 r.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2021 r. do 20 grudnia 2021 r. Uwagi można było składać do dnia 3 stycznia 2022 r. W ramach procedury wyłożenia przeprowadzono w dniu 30 listopada 2021 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W wyznaczonym terminie wpłynęło 171 uwag. Zarządzeniem Nr 462/2022 z dnia 4 marca 2022 r. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi. Uwzględnionych zostało 112 uwag, częściowo uwzględnionych 32 uwagi i nie uwzględnionych 27 uwag.

3. Uwzględniając wymagania ładu 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.

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. Obciążenia dla budżetu gminy stanowią wydatki na nabycie terenów pod realizację inwestycji celu publicznego, realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. 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.