

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta.

Zgodnie z uchwałą Nr IX/312/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 maja 2019 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy miasta wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określony w projekcie niniejszej uchwały, usytuowany jest peryferyjnie w stosunku do centrum miasta, w jego południowo-zachodniej części, na terenie osiedla Nad Nerem. Większość obszaru stanowią tereny otwarte, niezabudowane, związane z doliną rzeczną Cieku z Rypułtowic i jego bezimiennego dopływu, wykorzystywane rolniczo, miejscami zadrzewione i zalesione wraz z niewielkimi zbiornikami wodnymi. Wzdłuż ul. Chocianowickiej i Łaskowice oraz nieopodal ul. Pabianickiej dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna miejscami zagrodowa powstała na kanwie osadnictwa wiejskiego. Towarzyszą im pojedyncze obiekty usługowe. Natomiast wzdłuż granicy miasta przez obszar przebiega korytarz drogi krajowej Nr 14 – jest to tzw. „obwodnica Pabianic”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi znaczna część obszaru sporządzania planu położona jest w strefie ogólnomiejskiej na terenach jednostek funkcjonalno-przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych oraz aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości. Południową i zachodnią część obszaru stanowią tereny wyłączone spod zabudowy, aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Znajdujące się w granicach obszaru ulice: od zachodu Nad Dobrzyńką, po stronie północnej Łaskowice i Chocianowicka, od wschodu Pabianicka oraz od południa droga krajowa Nr 14 stanowią ważny element sieci powiązań komunikacyjnych w skali miasta, a także łączą się z układem ponadlokalnym.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano znaczną część obszaru pod zabudowę produkcyjną, składów i magazynów oraz usługową. W ramach adaptacji i uzupełnienia istniejącego zainwestowania ustalono przeznaczenie pozostałych terenów m. in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo-usługową, zieleń naturalną i zieleń naturalną z rekreacją, wody powierzchniowe. Wyznaczono również tereny dróg publicznych: głównej ruchu przyspieszonego, zbiorczych, lokalnych, dojazdowej i ciągów pieszych.

Za główne cele projektu planu przyjmuje się wyznaczenie terenów pod zabudowę związaną z rozwojem aktywności gospodarczej, zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy nowymi terenami inwestycyjnymi a terenami sąsiednimi, porządkowanie i uzupełnienie istniejących struktur zabudowy oraz ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych dolin rzecznych i terenów otwartych, jako terenów wspierających system ekologiczny miasta.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu miejscowego jest prowadzona 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).

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 określenie zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów oraz zachowanie właściwych relacji przestrzennych pomiędzy odmiennymi typami zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym istniejącej zabudowy,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony zachowanego układu ruralistycznego dawnej wsi i związanego z nim krajobrazu pól, łąk i pastwisk,
 - c) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oraz tereny ciągów pieszych,
 - d) uzupełnienie, ochronę i zapewnienie ciągłości istniejących form krajobrazu naturalnego – doliny rzecznej, otwartego krajobrazu, lasów i zadrzewień;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w szczególności poprzez:
 - a) określenie wymagań zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,
 - b) wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w obrębie całego obszaru objętego planem oraz ograniczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko do terenów aktywnych gospodarczo oraz inwestycji celu publicznego,
 - c) wykluczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) wskazanie terenów chronionych akustycznie oraz określenie ich kategorii;
 - e) kształtowanie systemu zieleni izolacyjnej w terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wzdłuż granicy z terenami mieszkaniowymi – chronionymi akustycznie,
 - f) określenie zasad zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w szczególności w ramach terenów inwestycyjnych w celu ograniczenia spływu powierzchniowego i wylewu wód powodziowych;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie zasad ochrony zabytków archeologicznych;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) określenie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w tym stref bezpieczeństwa od infrastruktury technicznej,
 - b) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych ułatwiających dostępność do przestrzeni publicznych,
 - d) określenie zasad dotyczących zagospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi w celu zminimalizowania prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu w tym układów drogowych i wyposażenia technicznego przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu;
 - 7) prawo własności poprzez kształtowanie zasad zagospodarowania terenu w sposób racjonalny, ograniczający do minimum ingerencję zadań publicznych w grunty stanowiące własność prywatną, a także w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów budowlanych w granicach istniejących podziałów własnościowych;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez rozplanowanie systemów dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej umożliwiające ich wykorzystanie do prowadzenia działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
 - 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod publiczne drogi i ciągi piesze oraz poprzez ochronę obszaru doliny rzecznej Cieku z Rypułtowic wraz z jego dopływami stanowiącej element systemu ekologicznego miasta;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy stosownie do problematyki planu;
 - 11) 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 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 2021 r. poz. 247), w formie ogłoszenia w prasie, obwieszczenia zawieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz zamieszczonego na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej,
 - b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,
 - c) udostępnianie zainteresowanym wglądu do dokumentacji prac planistycznych,
 - d) zamieszczenie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego 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, umożliwiającymi obsługę wyznaczonych terenów budowlanych.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do wniosków zgłoszonych przez zainteresowane osoby oraz instytucje opiniujące i uzgadniające projekt dokumentu. Rozpatrzenie wniosków nastąpiło w formie zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi Nr 3509/VIII/20 z dnia 16 marca 2020 r. Zarówno w projekcie planu jak i w rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia wniosków uwzględniono wskazanie kierunków rozwoju znacznej części obszaru niezabudowanego jako zwartych terenów inwestycyjnych związanych z funkcją produkcyjną, magazynową i usługową, w stopniu nienaruszającym ustaleń studium.
4. Na znacznej części obszaru projektu objętego planem wyznaczono nowe tereny inwestycyjne w postaci zabudowy: produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług. Ponadto wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową zlokalizowaną wzdłuż ulic Łaskowice i Chocianowickiej, jako uzupełnienie istniejących struktur zabudowy. Wyznaczając tereny pod nową zabudowę uwzględniono istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowanie terenu. Ponadto:
- 1) w celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego związanego z dużym ruchem ciężkich pojazdów kołowych zaprojektowano system komunikacyjny w sposób racjonalnie powiązany z zewnętrznym układem drogowym. Wykorzystano istniejący korytarz drogi krajowej Nr 14 jako główny element połączenia nowych terenów inwestycyjnych z drogą ekspresową S8, a w przyszłości z projektowaną drogą ekspresową S14;
 - 2) układ drogowy zaprojektowano tak, aby środki komunikacji publicznej jako podstawowe środki transportu zbiorowego, były dostępne z każdego wyznaczonego w projekcie planu terenu zamieszkania oraz terenu inwestycyjnego;
 - 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wyznaczenie terenów dróg i dopuszczenie w nich realizacji dróg rowerowych oraz wyznaczenie terenów ciągów pieszych;
 - 4) w planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy dążono do:
 - a) wypełnienia luk w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami wzdłuż ulic Łaskowice i Chocianowickiej w celu racjonalnego wykorzystania istniejących w sąsiedztwie i kształtowanych układów drogowych i infrastruktury technicznej,

- b) racjonalnego wykorzystania nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składową, magazynową i usługową wykorzystując walory lokalizacyjne w pobliżu drogi krajowej Nr 14 - ulicy pełniącej dogodne połączenie z drogą ekspresową S8 a w przyszłości z drogą ekspresową S14 oraz w sąsiedztwie Portu Lotniczego Łódź i linii kolejowej, a także dostępność do sieci infrastruktury technicznej.

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. **W dniu 14 listopada 2018 r. Rada Miejska w Łodzi, podjęła uchwałę Nr LXXIX/2113/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.** Analiza ta wykazała, że nie zachodzi przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego. Przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie potencjalnymi dochodami do budżetu Gminy i wydatkami związanymi z realizacją ustaleń w ciągu 10 lat na poziomie:

- dochody – ok. 129,8 mln zł,
- wydatki – ok. 8,6 mln zł.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpatrywana w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu wykazuje, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki. Największe dochody do budżetu miasta będą stanowić podatki od nieruchomości.

Największym obciążeniem dla budżetu miasta będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Magdalena Talar-Wiśniewska