

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Jarosława Haśka, Stanisława Przybyszewskiego, do terenów kolejowych.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XVII/713/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 grudnia 2019 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Jarosława Haśka, Stanisława Przybyszewskiego, do terenów kolejowych.

Obszar objęty projektem planu położony jest w południowo-wschodniej części miasta, na terenie osiedli Widzew-Wschód oraz Zarzew. Zajmuje on powierzchnię około 36,26 ha. Od północy graniczy on z osiedlem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, od wschodu – z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz parkingiem strzeżonym, od południa z Centrum rehabilitacyjno-opiekuńczym dla osób przewlekle chorych somatycznie oraz komunalnym Cmentarzem Rzymskokatolickim św. Anny – Zarzew, natomiast od zachodu z terenem kolei. Wśród przeważającej zabudowy mieszkaniowej znajdują się pojedyncze obiekty usługowe, największy z nich stanowi Kwaciarnia H.Skrzydłewska. Znaczną część obszaru zajmują również tereny niezainwestowane, zlokalizowane w kwartale pomiędzy ulicami: Milionowa, Lodowa, Przybyszewskiego, Mechaniczna oraz Farbiarska, Przybyszewskiego, Papiernicza, przy terenach kolejowych.

Granice obszaru objętego opracowaniem wyznaczają:

- od północy – ulica Milionowa,
- od wschodu – ulica Jarosława Haśka,
- od południa – ulica Stanisława Przybyszewskiego,
- od zachodu – tereny kolejowe.

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 jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także 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. Na obszarze objętym projektem planu miejscowego w obowiązującym Studium wyznaczono następujące jednostki: tereny wielkich zespołów mieszkaniowych (M1), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej (M2) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach (M4).

Fragment obszaru objętego projektem planu miejscowego pomiędzy ulicami: Milionowa, Lodowa, Przybyszewskiego oraz Mechaniczna znajdują się w granicach obowiązującej uchwały Nr LXXIX/766/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lutego 1998 r. zmieniającej miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Dla wspomnianego fragmentu ww. dokument wskazuje następujące przeznaczenia terenów:

- U – teren usług, dla którego ustala się przeznaczenie dla centrum usługowo handlowego z towarzyszącymi parkingami,

- MN+U – tereny z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe z towarzyszącymi usługami,
- Z – teren zieleni urządzonej z dojazdami do posesji.

Ustalenia ww. planu miejscowego przygotowywane były w oparciu o nieobowiązujące obecnie przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, a więc straciły aktualność.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają m.in. przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, 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, a także podziemnej.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie dominującej części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U), a także zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (1MW, 2MW i 3MW). Na obszarze obecnie obowiązującego planu miejscowego, czyli pomiędzy ulicami Milionową, Lodową, Przybyszewskiego i Mechaniczną, zgodnie ze Studium wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności (1MWn), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (5MN/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN), teren zieleni urządzonej (1ZP), teren zieleni izolacyjnej i komunikacji samochodowej (2ZI/KS) oraz drogę dojazdową (8KDD). Ze względu na sąsiedztwo terenu kolejowego wzdłuż zachodniej granicy opracowania projektu planu fragment obszaru przeznaczono na zieleń izolacyjną (1ZI) oraz funkcję usługową (1U i 2U). Układ komunikacyjny w projekcie planu tworzą drogi publiczne: zbiorcze (1KDZ+T, 2KDZ+T i 1KDZ), lokalne (1KDL i 2KDL) i dojazdowe (od 1KDD do 10KDD). Układ ten uzupełniają ciąg pieszy publiczny (1KDX), wyznaczona droga wewnętrzna (1KDW) oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi. Wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego, jaki stanowi ul. Przybyszewskiego (1KDZ+T) wyznaczono tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP i 3ZP), a także zieleni izolacyjnej i komunikacji samochodowej (od 1ZI/KS do 5ZI/KS) w celu ograniczenia poziomu hałasu oraz ograniczenia zanieczyszczeń.

Celem opracowywanego planu miejscowego jest porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy, tworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy, w tym zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe ludności, określenie parametrów zabudowy, mających na celu doprowadzenie do poprawy ładu przestrzennego, porządkowanie terenu wzdłuż ul. Lodowej, a także wykształcenie terenów zieleni publicznej, z wykorzystaniem istniejących zaniedbanych skupisk zieleni.

Rysunek planu stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

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, 922 i 1873).

Projekt planu 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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: przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, obowiązujących 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) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym istniejącej zabudowy,

b) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny zieleni urządzonej, dróg publicznych i ciągu pieszego,

c) ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

d) określenie zasad sytuowania urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej,

e) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

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

a) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,

b) ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko do lokalizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, linii tramwajowych oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,

c) obowiązek zachowania istniejących zespołów zieleni wysokiej,

d) obowiązek stosowania rozwiązań uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych oraz umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych,

e) obowiązek stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o intensywności emisji spełniającej wymagania standardów jakości powietrza,

f) zakaz lokalizowania infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku i w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

g) ograniczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej do lokalizacji obiektów wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

h) obowiązek doprowadzenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę,

- i) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie w przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - j) klasyfikację terenów pod kątem ochrony akustycznej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej C – elementów rozplanowania oraz zabytków, wprowadzając:
- a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego o charakterze ulicowym poprzez uzupełnienie istniejących struktur zabudowy,
 - b) nakaz zaznaczenia w terenie IZI przebiegu ul. Papierniczej poprzez sposób kształtowania zieleni uwzględniający historyczny układ ulicowy wskazany na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 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 granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia 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,
 - 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;
- 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, 922, 471, 1211, 1551 i 1718) 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. W projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony gruntów rolnych i leśnych – ze względu na brak takich gruntów na obszarze objętym planem.

3. 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 uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Jarosława Haśka, Stanisława Przybyszewskiego, do terenów kolejowych w przewidywanym terminie zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do 6 lutego 2020 r. nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. W projekcie planu miejscowego uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenach zabudowanych oraz wskazanie kierunków ich rozwoju w zakresie terenów inwestycyjnych związanych z dalszym rozwojem osiedla. Wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania przestrzeni i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych.

4. 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 i usługowej 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. Ponadto zapewniono kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych na rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i jednorodzinnej oraz zachowanie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami oraz terenami sąsiednimi.

Uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i trasy tramwajowej, które umożliwiają 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, projektowanym ciągu pieszym oraz zaproponowanie przebiegów ścieżek pieszorowerowych w projektowanych terenach zieleni publicznej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi 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. wskazuje na brak zgodności obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przyjętego uchwałą Nr LXXIX/766/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lutego 1998 r. zmieniającej miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z obowiązującym Studium. Ustalenia ww. planu miejscowego wskazują na przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U na centrum usługowo-handlowe z towarzyszącymi parkingami, w formie parterowego supermarketu, podczas gdy obowiązujące Studium wyznacza ten teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną niską.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny, które zawierają rekomendację zmiany obowiązującego planu miejscowego.

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. Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji.

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.