

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr L/1545/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 listopada 2021 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 2,0 ha położony jest w północnej części Miasta, we wschodniej części dzielnicy Bałuty na terenie osiedla Julianów-Marysin-Rogi, w górnym biegu rzeki Sokołówki. W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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. Standardy zagospodarowania i użytkowania terenów, które plan kształtuje uwzględniają potrzeby kształtowania terenów zieleni w dolinie rzeki Sokołówki stanowiących system przyrodniczy Miasta i ochrony przed narastającą presją urbanistyczną oraz poprawy jakości zamieszkania na terenach sąsiednich osiedli mieszkaniowych.

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).

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 poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych;

2) walory krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym zagospodarowania terenów, w szczególności terenów zieleni urządzonej oraz zieleni naturalnej, ustalonym zasadom lokalizacji obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej;

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

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji związanych z regulacją wód,

b) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań polegających na włączaniu terenów zielonych w strefie zurbanizowanej do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście,

c) nakazu zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego umożliwiającego migrację roślin i zwierząt,

d) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,

e) nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego i budownictwa,

f) zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

6) prawa własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny inwestycji celu publicznego w sposób najmniej ingerujący w nieruchomości stanowiące własność prywatną;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie przestrzeni publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury związanych m. in. z regulacją wód do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

8) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu teren przeznaczony pod publiczny ciąg pieszy, zieleni urządzonej oraz konieczną infrastrukturę techniczną w tym urządzenia regulacji wód;

9) 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;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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 Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalona uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie przewiduje konieczności zrewidowania ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium i tym samym zostają podtrzymane kierunki rozwoju ustalone w Studium.

W projekcie planu wprowadzono nakaz dostosowania wskazanych w ustaleniach ogólnych przestrzeni publicznych dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania.

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 nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe wydatki gmina poniesie w wyniku realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego. 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. Szacunkowe wydatki, jakie poniesie gmina w związku z realizacją ustaleń planu, nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz wynikną po realizacji zaplanowanego w planie miejscowym układu komunikacyjnego.

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi
Magdalena Łalar-Wiśniewska

STARSZY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Marcin Kosior

KIEROWNIK ZESPOŁU
PROJEKTOWEGO NR 3

mgr Jakub Obrzydowski