

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Pienistej.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LIV/1639/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Pienistej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 24,2 ha położony jest w południowo-zachodniej części Miasta, na terenie osiedla Lublinek-Pienista. Obejmuje on swoim zasięgiem głównie tereny zieleni nieurządzonej. Wzdłuż ul. Pienistej zlokalizowane są dwa budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz parking dla samochodów osobowych.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północy – ul. Pienista;
- 2) od wschodu – granica jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem O - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, wyznaczona w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi;
- 3) od południa – granica jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem O - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, wyznaczona w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi;
- 4) od zachodu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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.

Przeważająca część obszaru objętego projektem planu 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. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienionym 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. wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Główną cechą obszaru objętego opracowaniem jest występowanie terenów zieleni naturalnej, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania.

Obowiązujący dokument Studium nie wyznacza na opracowywanym obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej, natomiast dopuszcza możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych ww. dokumentu, w granicach istniejącego zainwestowania. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej (zlokalizowanej na dwóch działkach wzdłuż ul. Pienistej) określone zostały możliwości i zasady prowadzenia robót budowlanych.

W układzie komunikacyjnym wskazane zostały w projekcie planu tereny dróg publicznych: lokalnej i dojazdowej.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu

zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Efektem takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych będzie nieuporządkowana struktura zabudowy, która ingeruje w tereny aktywne przyrodniczo. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji na opracowywanym terenie oraz ochronę terenów zieleni. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy na terenach obrzeżnych, tak jak ma to miejsce na obszarach sąsiednich.

Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych obsługujących sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. W odniesieniu do linii elektroenergetycznych należy podkreślić, że w strefach oddziaływania ich pola elektromagnetycznego nie występuje istniejąca zabudowa, ani nie jest przewidywana ustaleniami planu realizacja nowej. Wobec braku podstaw wynikających ze stanu istniejącego wyznaczenie strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych nie jest konieczne.

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. Standardy zagospodarowania i użytkowania terenów, które plan kształtuje uwzględniają potrzeby kształtowania terenów otwartych stanowiących system przyrodniczy Miasta i ochrony przed narastającą presją urbanistyczną oraz poprawy jakości zamieszkania na terenach sąsiednich osiedli mieszkaniowych.

Plan wprowadza ograniczenia wynikające z położenia obszaru objętego planem w strefie powierzchni ograniczających wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta.

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 24 ha, którą stanowią obszary nie przewidywane dla lokalizacji zabudowy.

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, wskaźników zagospodarowania terenów oraz wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym zagospodarowania terenów, w szczególności terenu zieleni naturalnej, ustalonym zasadom sytuowania infrastruktury technicznej;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
 - b) nakazu zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, umożliwiających migrację roślin i zwierząt;
 - c) 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 odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - d) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - e) 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,
 - f) nakazu zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości porządku w gminie,
 - g) klasyfikacji istniejącej zabudowy położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZN pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 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) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący 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;
 - 6) 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;
 - 7) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
-

- 8) walorów ekonomicznych przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, 1260 i 1261) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujący plan miejscowy nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, walorów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy.

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 położonej w rejonie ulicy Pienistej* w wyznaczonym terminie wpłynęło 10 wniosków które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1077/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13 maja 2022 r.

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.

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

W projekcie planu zapewniono dostępności wyznaczonych przestrzeni publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadą uniwersalnego projektowania w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osobom z ograniczeniami ruchowymi oraz korzystanie z obiektów i urządzeń stanowiących użytkowe wyposażenie przestrzeni na terenie zieleni naturalnej.

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 przewyższają dochody generowane przez nowe zagospodarowanie. Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji wskazany 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.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO MEGALONU
