

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tomasz Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Cieplarnianej.

Zgodnie z uchwałą Nr LX/1815/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tomasz Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Cieplarnianej wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określony w projekcie niniejszej uchwały, położony jest w północno-zachodniej części miasta Łodzi, na terenie osiedli Złotno oraz Teofilów-Wielkopolska. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 58,4 ha. Granice obszaru objętego planem wyznaczają od północy ul. Tomasz Judyma, od wschodu ul. Krzysztofa Cedry natomiast od południa ulice Rąbieńska i Cieplarniana.

Obszar objęty opracowaniem stanowią przede wszystkim tereny niezabudowane, lasy i zadrzewienia zarówno śródpolne jak związane z doliną rzeki Jasieniec. Wzdłuż ulic Krzysztofa Cedry oraz Cieplarnianej wyróżnić można pojedyncze budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszącą im zabudowę gospodarczą i garażową. Ponadto wzdłuż ul. Tomasz Judyma zlokalizowane są obiekty garażowe, które towarzyszą zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, położonej na północ od obszaru objętego opracowaniem oraz przy ul. Cieplarnianej znajduje się zespół budynków wielorodzinnych, o małej intensywności. Zachodnia część analizowanego obszaru wyróżnia się walorami przyrodniczymi związanymi z doliną rzeki Jasieniec. W obrębie terenu objętego planem miejscowym zlokalizowane są dwa parki gminne: im. Rotmistrza Witolda Pileckiego (w rejonie ulic Cieplarnianej i Krzysztofa Cedry) oraz nad Jasińcem (w rejonie ul. Cieplarnianej).

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. obszar ten położony jest na terenach dwóch jednostek funkcjonalno-przestrzennych: aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo „O” oraz rekreacyjno-wypoczynkowe „RW”. Ponadto Studium wskazuje obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. obszary przestrzeni publicznej – projektowana ulica „Wojska Polskiego” na odcinku od ul. Szczecińskiej do ul. Jana Karłowicza.

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 jest nieuporządkowana struktura zabudowy, która ingeruje w tereny aktywne przyrodniczo.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta. Plan miejscowy doprecyzuje niezbędny zasięg dla realizacji projektowanego fragmentu ulicy „Wojska Polskiego” i projektowanej ul. Kaczeńcowej oraz w sposób właściwy ukształtuje jego otoczenie, zapewniając ochronę obszaru przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji oraz ochroni teren doliny rzeki Jasieniec oraz towarzyszącej zieleni naturalnej. Ponadto w sposób szczegółowy określi parametry i wskaźniki dla zabudowy istniejącej, przy jednoczesnym zachowaniu właściwych relacji przestrzennych z otoczeniem oraz rygorów ochrony środowiska.

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci ciepłowniczej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Należy zaznaczyć, że ww. infrastruktura nie występuje w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy, ponadto rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzanie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów poszczególnych sieci oraz interesy prywatne właścicieli. Wprawdzie przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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. Strefa kontrolowana od gazociągu niskiego i średniego ciśnienia, który przebiega odpowiednio w terenach 12ZN oraz 7ZN, 9ZN i 3L, została wyznaczona po przeanalizowaniu jego parametrów i zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu lokalizacji sieci gazowej. Wyznaczono również strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i wysokiego napięcia 110 kV. Zaznaczyć należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, prowadzi aktualizowany corocznie rejestr zawierający informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, z wyszczególnieniem przekroczeń dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności. Rejestr przygotowywany jest w oparciu o dane pozyskane w ramach realizacji zadań Inspekcji Ochrony Środowiska, tj. prowadzenia państwowego monitoringu środowiska, kontroli podmiotów korzystających ze środowiska oraz ze sprawozdań przekazywanych zgodnie z art. 122a ustawy prawo ochrony środowiska. Ze źródeł tych nie wynikają przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku na terenie województwa łódzkiego.

Sporządzenie planu miejscowego oraz realizacja jego ustaleń przyczyni się do wzrostu funkcjonalności systemu komunikacyjnego miasta oraz umożliwi alternatywny sposobu obsługi przedmiotowego obszaru, a także ukształtuje standardy zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez ochronę terenów zieleni stanowiących system przyrodniczy miasta, pełniący funkcję rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną oraz ochroni walory krajobrazowe doliny rzeki Jasieniec.

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 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597).

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenach zieleni naturalnej;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania istniejącej zabudowy na terenach zieleni naturalnej oraz występowania infrastruktury technicznej,

- b) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny zieleni urządzonej oraz tereny dróg publicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska oraz zasady kształtowania krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w szczególności poprzez:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, budowli przeciwpowodziowych, obiektów mostowych i urządzeń wodnych,
 - b) zakaz lokalizacji punktów zbierania lub przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - c) wprowadzenie zasad w zakresie odnawialnych źródeł energii, ochrony powietrza, wód, ochrony przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym,
 - d) zakaz likwidowania rowów melioracyjnych oraz naturalnych cieków wodnych i utrzymanie rzeki Jasieniec jako cieku otwartego,
 - e) określenie wymagań zapewniających zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych,
 - f) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów z istniejącą zabudową i przeznaczanych na cele dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie 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,
 - g) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - h) określenie wymagań dotyczących wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia terenów inwestycyjnych w energię elektryczną i ciepło,
 - i) ochronę użytków leśnych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, wyznaczonych jako tereny lasów;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez wskazanie zabytków archeologicznych oraz wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej a także określenie warunków prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ich ochronę,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
- a) określenie zasad ochrony środowiska,
 - b) wskazanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% i 1%,
 - c) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - w strefach kontrolowanych od gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji sieci gazowych,
 - w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - w strefie dotyczącej zakazu budowy i rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa;
 - d) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a w szczególności nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - e) wymóg stosowania rozwiązań technicznych ułatwiających dostępność do przestrzeni publicznych;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia technicznego przy wyznaczaniu nowych korytarzy drogowych, wykorzystanie naturalnych zasobów środowiska dla kształtowania terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i zieleni oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu;
 - 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowego przeznaczenia w granicach istniejących podziałów własnościowych i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenie wysokości obiektów budowlanych a także dostosowanie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
 - 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz ładu przestrzennego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów 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 i zbieraniu wniosków 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń umieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,
 - c) udostępnianie zainteresowanym dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
 - d) zamieszczenie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego składanych wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w 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, umożliwiających obsługę istniejącej zabudowy.
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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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.
- Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 612/2023 z dnia 20 marca 2023 r.

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 doliny rzeki Jasieniec oraz zieleni naturalnej, a także wskazanie kierunków rozwoju zmierzających do ich ochrony. Zaplanowane linie rozgraniczające projektowanych ulic Wojska Polskiego i Kaczeńcowej zapewniają możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. 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 i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych.

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 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 analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. **W dniu 14 listopada 2018 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, 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.

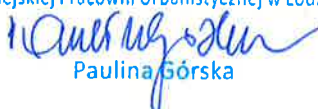
Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej określa wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- w zakresie dostępności cyfrowej zapewniając dostępność strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz. U. poz. 848) poprzez możliwość zapoznania się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami o przystąpieniu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, informacji

- o możliwości składania wniosków i uwag, czy możliwości zapoznania się rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany planu,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrywana w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu wykazała, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższą dochody. Najwyższe koszty gmina poniesie w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego. Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Szacunkowe wydatki jakie poniesie gmina w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie. Zidentyfikowane koszty na etapie sporządzenia prognozy finansowej, które potencjalnie mogą pojawić się po uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, powinny stanowić podstawę do sporządzenia szczegółowego harmonogramu wydatków miasta, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Paulina Górka

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU