

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Krzysztofa Cedry i Traktorowej

Zgodnie z uchwałą Nr LX/1816/22 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 Krzysztofa Cedry i Traktorowej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni około 6,5 ha położony jest w północno-zachodniej części miasta Łodzi, na terenie osiedla Złotno. Od zachodu jego granice wyznacza ul. Cedry, od wschodu ul. Traktorowa, od północy projektowany korytarz trasy Wojska Polskiego, a od południa granice działek ewidencyjnych nr 128/19 i 128/20 w obrębie P1. W granicach obszaru objętego projektem planu zlokalizowane są zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – część z nich pozostaje jeszcze w trakcie realizacji oraz stacja benzynowa wraz z usługami towarzyszącymi przy ul. Traktorowej. Północna część analizowanego obszaru jest obecnie niezainwestowana.

W wyniku realizacji ww. uchwały opracowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021r. W obowiązującym Studium obszar opracowania planu położony jest w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej M1 – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych. Ponadto Studium wskazuje północną część obszaru planu jako obszar przestrzeni publicznej – projektowana ulica „Wojska Polskiego” na odcinku od ul. Szczecińskiej do ul. Jana Karskiego, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem prawie w całości znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/302/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: projektowanej Wojska Polskiego, Traktorowej, Rąbieńskiej, Krzysztofa Cedry, zmieniającego obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr LXXIX/766/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lutego 1998 r., w granicach tego planu (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 243, poz. 2529). Ustalenia zawarte w obowiązującym dla przedmiotowego obszaru planie miejscowym są częściowo niezgodne z założeniami obowiązującego Studium, które wskazuje m.in. inny przebieg projektowanej ulicy „Wojska Polskiego”, zatem w istotny sposób zmienia możliwości zagospodarowania ww. obszaru.

Podstawowym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie niezbędnego zasięgu dla realizacji projektowanego fragmentu trasy „Wojska Polskiego” oraz w sposób właściwy ukształtowanie jego otoczenia.

W projekcie planu miejscowego poza zabezpieczeniem korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego przedłużenia ulicy Wojska Polskiego (teren oznaczony symbolem 1KDG), przewidziano przeznaczenie obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług (oznaczony symbolem 1MWW-U), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (2MWW) oraz teren usług lub stacji paliw płynnych (3U-INS).

Studium wskazuje, że zasięg, lokalizacja i przebieg elementów szczególnych w zakresie systemu przyrodniczego podlega doprecyzowaniu na etapie sporządzania miejscowego planu. Studium w północnej części obszaru objętego projektem planu wskazuje lokalizację łącznika przyrodniczego. Jego utrzymanie w zaproponowanym w Studium przebiegu, z uwagi na istniejący stan zagospodarowania i realizację obiektów handlowych po wschodniej stronie ul. Traktorowej (poza granicami przedmiotowego planu), stanowiących istotną barierę przestrzenną, nie jest możliwe. Wskazany w planie korytarz drogi 1KDG umożliwi przemieszczanie się mas powietrza i przewietrzanie tej części miasta w kierunku wschód-zachód (najczęstszy kierunek wiatrów). Ponadto dla terenów położonych w otoczeniu, korytarza, projekt planu wskazuje udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30% oraz niższą, niż w pozostałej części planu, maksymalną wysokość i intensywność zabudowy.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej oraz kablowej sieci elektroenergetycznej. 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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. Wyznaczenie pasa ochronnego od sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i strefy ochronnej od kablowej sieci elektroenergetycznej oraz ustalenia wynikające z ich ograniczeń, w tym np. zakazu lokalizacji obiektów budowlanych, uniemożliwiłaby właścicielom nieruchomości lokalizację budynków (w ramach ww. pasa oraz strefy), których realizacja jest możliwa przy zastosowaniu właściwych rozwiązań technicznych, na co wskazuje dotychczasowa praktyka, w tym realizacja inwestycji mieszkaniowych na obszarze objętym projektem planu.

Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

Wyznaczono strefę ochronną od fragmentu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (teren 2MWW). Zaznaczyć należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834 i 1089), 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.

Sieci gazowe w obszarze objętym planem wraz ze swoją strefą kontrolowaną (fragmenty gazociągów średniego ciśnienia oraz fragment gazociągu niskiego ciśnienia, zlokalizowane są w całości w terenach dróg publicznych. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu ww. stref określają przepisy dotyczące lokalizacji sieci gazowych.

Sporządzenie planu miejscowego oraz realizacja jego ustaleń przyczyni się do wzrostu funkcjonalności systemu komunikacyjnego miasta oraz umożliwi alternatywny sposób obsługi przedmiotowego obszaru, a także ukształtuje standardy zagospodarowania i użytkowania terenów.

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.

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:
 - a) przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów i zasad kształtowania zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów,
 - b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz występowania infrastruktury technicznej i drogowej;
 - 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, z wyjątkiem dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji punktów zbierania lub przetwarzania odpadów, w tym złomu i usług uciążliwych,

- c) określenie zasad w zakresie odnawialnych źródeł energii, ochrony powietrza, wód, ochrony przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym,
 - d) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, wód deszczowych i roztopowych oraz gospodarki odpadami poprzez:
 - doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i 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,
 - prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - e) nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych ze względu na brak ich występowania w obszarze planu;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
- a) określenie zasad ochrony środowiska,
 - b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a w szczególności nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) wymóg stosowania rozwiązań technicznych ułatwiających dostępność do przestrzeni publicznych,
 - d) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - e) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz drogową przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu;
- 6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy 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;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenie wysokości obiektów budowlanych a także dostosowanie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 8) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

- 9) 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;
- 10) 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 2024 r. poz. 1113) 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) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 11) 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, umożliwiającym obsługę istniejącej zabudowy.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych 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, urzędzenia 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 wniosku zgłoszonego przez zainteresowane podmioty. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wniosek wydając zarządzenie Nr 697/2024 z dnia 9 kwietnia 2024 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 przebieg projektowanej ulicy głównej, przeznaczono również tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową, biorąc pod uwagę istotne zmiany, jakie zaszły w sposobie zagospodarowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego projektem planu (lokalizacja obiektu handlowego oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), a także obecny sposób użytkowania i granice istniejącego zainwestowania. Stanowiące kierunek rozwoju miasta jednostki

funkcjonalno-przestrzenne wyznaczone w obowiązującym Studium miasta Łodzi zostały narysowane z dokładnością odpowiadającą skali mapy, na której sporządzano Studium. Przy wyznaczaniu w projekcie planu miejscowego linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania uściślono te granice. Zaplanowane linie rozgraniczające projektowanej ulicy Wojska Polskiego zapewniają możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

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. 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.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

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. z 2023 r. poz. 1440) 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 w 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.

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 13 marca 2024 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXXXVIII/2684/24 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.

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. Głównym źródłem dochodów do budżetu gminy będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, natomiast wydatki jakie gmina poniesie w związku z uchwaleniem planu to realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i realizacja 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. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU