**UZASADNIENIE**

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki oraz ulic: Traktorowej, Kwiatowej i Słonecznikowej.**

Zgodnie z uchwałą Nr LX/1817/22 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 doliny rzeki Bałutki oraz ulic: Traktorowej, Kwiatowej i Słonecznikowej 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. 11,8 ha. Granice obszaru objętego planem wyznaczają ul. Traktorowa oraz ul. Słonecznikowa. Obszar objęty opracowaniem stanowią przede wszystkim tereny niezabudowane. Wzdłuż ulicy Kwiatowej zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz towarzyszącą jej zabudowa gospodarcza i garażowa. Ponadto przy ul. Traktorowej zlokalizowany jest obiekt handlowy. Wschodnią część terenu stanowi obniżenie dolinne rzeki Bałutki.

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 w obrębie następujących jednostek funkcjonalno-przestrzennych: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe „RW”, tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej „Z” oraz w na niewielkim fragmencie w terenach wielkich zespołów mieszkaniowych „M1”. 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 Karskiego.

Północna wschodnia część oraz fragment przedmiotowego terenu od strony zachodniej, objęte są obowiązującymi planami miejscowymi:

1. dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Traktorowej, Klaretyńskiej i Kwiatowej (uchwała Nr XLVIII/853/05 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 maja 2005 r.; Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 202, poz. 2086),
2. 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 (uchwała Nr XVII/302/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2011 r.; Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 243, poz. 2529).

W ww. obowiązujących planach wskazano korytarz projektowanej ulicy Wojska Polskiego, w związku z czym nastąpi regulacja linii rozgraniczających przedmiotowej ulicy.

Dla pozostałego obszaru, 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 obszary uzupełniające system przyrodniczy.

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” oraz w sposób właściwy ukształtuje jego otoczenie, zapewniając ochronę obszaru przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji oraz ochroni teren doliny rzeki Bałutki. Ponadto w sposób szczegółowy określi parametry i wskaźniki dla projektowanej oraz istniejącej zabudowy, 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 kanalizacyjnej oraz ciepłociągu. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które te sieci przebiegają, będą wdrażane na etapie realizacji inwestycji, na warunkach uzyskanych od gestora sieci. 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. Dodatkowo należy zaznaczyć, że ciepłociąg i jego strefa ochronna zlokalizowane są całkowicie w liniach rozgraniczających dróg. Strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia, który przebiega w terenie 2ZN, została wyznaczona po przeanalizowaniu jego parametrów i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu lokalizacji sieci gazowej. Wyznaczono również strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 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.

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, 1597 i 1688).

1. **Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**
2. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:
3. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie:
4. 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,
5. wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oraz tereny zieleni urządzonej;
6. walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz występowania infrastruktury technicznej i drogowej, a także występowania obszarów zieleni;
7. wymagania ochrony środowiska oraz zasady kształtowania krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w szczególności poprzez:
8. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
9. zakaz lokalizacji punktów zbierania lub przetwarzania odpadów, w tym złomu i usług uciążliwych,
10. określenie wymagań zapewniających zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych,
11. zasad w zakresie odnawialnych źródeł energii, ochrony powietrza, wód, ochrony przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym,
12. 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;

1. nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych ze względu na brak ich występowania w obszarze planu;
2. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
3. określenie zasad ochrony środowiska,
4. ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a w szczególności nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
5. wymóg stosowania rozwiązań technicznych ułatwiających dostępność do przestrzeni publicznych,
6. określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
7. ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

* w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej,
* w strefach kontrolowanych od gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji sieci gazowych,
* w strefie dotyczycącej zakazu budowy i rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa;

1. walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz drogową przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy, wykorzystanie naturalnych zasobów środowiska dla kształtowania terenów zieleni oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu;
2. 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;
3. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenie wysokości obiektów budowlanych a także dostosowanie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
4. 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;
5. 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;
6. 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:
7. 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 ze zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń umieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
8. umożliwienie składania wniosków do projektu planu,
9. udostępnianie zainteresowanym dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
10. zamieszczenie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego składanych wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi;
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, umożliwiających obsługę istniejącej zabudowy.
12. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:
13. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
14. 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;
15. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
16. 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 599/2023 z dnia 17 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 przebieg projektowanej ulicy głównej, przeznaczono również tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową, biorąc pod uwagę istotne zmiany, jakie zaszły w sposobie zagospodarowania terenu objętego projektem planu (lokalizacja obiektu handlowego oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), a także obecny sposób użytkowania i granice istniejącego zainwestowania. Wskazano także tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną i zieleń naturalną. 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 granice poszczególnych jednostek w oparciu o zastany sposób zagospodarowania i użytkowania terenów oraz zaadoptowano istniejące obiekty, pod kątem pełnionych funkcji w celu dopełnienia struktur kompozycyjno-przestrzennych. 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 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 ograny 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.

1. **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 niezachodzi 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 zmieszczoną 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.

1. **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 wydatków z budżetu gminy będą wydatki z tytułu realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz nabycie terenów pod inwestycje celu publicznego.

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 Górska**