

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Pomorskiej i Mieszki.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Analizą wpływu ustaleń projektu mpzp na finanse publiczne, w tym na budżet gminy”) został opracowany na podstawie uchwały Nr LXXXIX/2728/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Pomorskiej i Mieszki. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi ok. 41,6 ha.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego 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 objęty planem znajduje się na terenie osiedla Mieszki. W granicach obszaru przeważają tereny użytkowane rolniczo i tereny lasów.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium wyznacza następujące tereny: tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane przyrodniczo (O) oraz tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha (L).

Celem prac planistycznych była ochrona terenów otwartych przed urbanizacją, która to ochrona jest niezbędna dla zachowania unikatowych walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem wobec rosnącej presji urbanizacyjnej na ten atrakcyjny krajobrazowo teren. Tereny te, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, nie są przewidziane do rozwoju zabudowy.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy projekt planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu odbywa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Daje to możliwość urbanizacji znacznych powierzchni terenów w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego, ochrony środowiska czy ekonomii miasta.

Rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały wykonano na mapie zasadniczej w skali 1:2000. Przestankami zastosowania niniejszej skali jest relatywnie duża powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym, duży udział obszarów wyłączonych z możliwości inwestycji oraz znikoma liczba działek ewidencyjnych o niedużych powierzchniach. Zastosowana skala nie wpłynie negatywnie na czytelność rysunku.

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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940).

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 uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

a) określenie przeznaczenia terenów, spójne z dotychczasowymi założeniami i tendencjami w rozwoju obszaru oraz polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, precyzujące założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania oraz szanujące warunki krajobrazowe i środowiskowe (obszar o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, dolina Dopływu spod Sikawy, tereny leśne i otwarte),

b) ochronę krajobrazu poprzez zakaz lokalizacji nowej zabudowy w terenach rolnych, leśnych i zieleni naturalnej oraz wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

a) ustalenie ograniczeń w zakresie wykorzystywania terenów,

b) ustalenia chroniące tereny otwarte oraz cenne przyrodniczo (tereny lasów, rolne i zieleni naturalnej),

c) ustalenie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w sposób chroniący je przed zagospodarowaniem na cele nierolnicze i nieleśne,

d) dopuszczenie lokalizacji określonych instalacji odnawialnych źródeł energii;

3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) poprzez:

a) ustalenie zasad ochrony środowiska,

b) określenie zasad dla przestrzeni publicznych;

c) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

4) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ochronę wartości rolniczej gruntów;

5) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

a) uzyskanie uzgodnień z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

b) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych na całym obszarze planu do maksymalnie 30,0 m, co uniemożliwia lokalizowanie obiektów stanowiących przeszkody lotnicze;

7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

8) 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:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o konsultacjach społecznych, 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. 1112), w formie ogłoszeń w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

- umożliwienie składania wniosków,

- bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie podstawowego źródła zaopatrzenia w wodę.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Wyznaczając poszczególne tereny uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zakaz sytuowania nowej zabudowy. Projekt planu nie wpływa na transportochłonność układu przestrzennego oraz na możliwości wykorzystania transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, nie precyzuje potrzeby aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu nie jest niezgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

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

Analiza wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Wydatki związane są z nabyciem terenów pod inwestycje celu publicznego oraz realizacją inwestycji

z zakresu układu komunikacyjnego, stanowiących cele publiczne.

Należy jednak mieć na uwadze, że 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 analiza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu miejscowego.