

Uzasadnienie

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

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXXVII/2638/24 z dnia 21 lutego 2024 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Wólczańskiej i Piotra Skargi.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 1,8 ha obejmuje północno-zachodni fragment miejskiego kwartału ograniczonego terenami dróg publicznych: ulicami Wólczańską, Piotra Skargi, Piotrkowską i Pabianicką. Znajduje się w obrębie jednostki pomocniczej Miasta Łodzi – Osiedla Górniak.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania projektu planu na środowisko.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz 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.). W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „WZ2”, obejmującej tereny zabudowy wielofunkcyjnej. Zgodnie z ustaleniami Studium obszar objęty projektem planu miejscowego wskazany został do przekształceń, zmian strukturalnych, funkcjonalnych i wizerunkowych.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta uchwalony uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2598).

Celem sporządzenia planu miejscowego, który po uchwaleniu uchyli fragment planu obowiązującego jest korekta zapisów planistycznych przy zachowaniu podstawowych założeń przestrzenno-funkcjonalnych planu obowiązującego i zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru, potrzeb rozwojowych tej części miasta oraz dotychczasowych ustaleń planistycznych. W projekcie planu miejscowego rozszerzone zostały możliwości inwestycyjne poprzez wprowadzenie funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenie szerokiego wachlarza działań budowlanych przy budynku „Motozbytu”. Ustalenia planu miejscowego korygują obowiązujące przepisy również w zakresie zasięgu przestrzeni publicznych, szerokości korytarzy drogowych oraz wskaźników zagospodarowania terenów. Jednocześnie uwzględniono ochronę terenów niezabudowanych poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji przyrodniczych i przeznaczenia na cele zieleni publicznej.

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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), dalej zwana "ustawą".

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, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania elewacji, dachów budynków oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju zachowując właściwe proporcje pomiędzy terenami inwestycyjnymi, a aktywnymi przyrodniczo poprzez wykluczenie możliwości sytuowania budynków w terenie otwartym, biologicznie czynnym i utrzymanie jego funkcji zieleni publicznej oraz kształtowanie możliwości uzupełnienia zabudowy istniejącej, bądź jej wymiany w rozszerzonym niż dotychczas zakresie funkcjonalnym;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym ustalonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej, minimalnej wysokości elewacji frontowej;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez określenie:

a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów z wyłączeniem terenów komunikacji;

b) możliwości realizacji zamontowanych na dachu budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, poprzez brak zakazu lokalizacji takich instalacji,

c) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących: infrastruktury technicznej, i dróg,

e) dopuszczenia wykorzystania w terenie ZP i KDD instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

f) zakazu stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczających dopuszczalne normy,

g) wymogu doprowadzenia infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

h) wymogu realizacji urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,

i) wymogu wykorzystania lub retencjonowania 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,

j) włączenia terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,

k) zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez wskazanie zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie elementów i parametrów zabytków podlegających ochronie;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych do których w obszarze planu należą teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP oraz tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD;

7) walory ekonomiczne przestrzeni ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniające ich istniejące użytkowanie i zainwestowanie, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

8) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w sposób racjonalnie ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczone do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymogów ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

a) ustalenie ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu oraz ustalając maksymalną wysokość zabudowy,

b) możliwość lokalizacji budowli obronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności w obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907), na terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków, zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy;

10) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, zielen urządzonej oraz wskazując w projekcie planu możliwość rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania 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 wyłącznie na formularzu zgodnym z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509),

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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, 1881 i 1940) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi zabudowy istniejącej oraz planowanej.

W projekcie planu nie uwzględniono potrzeb zapobiegania poważnym awariom przemysłowym i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska ze względu na brak w obszarze objętym planem obiektów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii oraz wykluczeniem możliwości ich lokalizacji.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane wnioski.

W terminie przewidzianym do składania wniosków, wyznaczonym zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy wpłynęły 2 wnioski, oba spełniające wymogi formalne. Ponadto, na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy, prezydent miasta zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i ograny właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu został określony termin składania wniosków, tj. do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W terminie tym wpłynęło 7 wniosków, w tym 3 spełniające wymogi formalne.

3. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej. Podejmując taką decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy umożliwia 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. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej, nie stwierdzono występowania sieci gazowej w granicach obszaru objętego planem. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w terenach dróg przyległych do granic obszaru objętego planem tj. daty ich budowy i zastosowanego materiału określono szerokość ich stref kontrolowanych, która jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). Określone w ten sposób strefy kontrolowane od gazociągów niskiego ciśnienia znajdują się całkowicie poza granicami obszaru planu. W związku z powyższym w projekcie planu nie wyznaczono stref kontrolowanych od istniejących gazociągów.

4. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu stanowi część miasta, która jest zagospodarowana. Plan dopuszcza funkcje obecne w obszarze i jego otoczeniu stwarzając możliwości uzupełnienia zabudowy istniejącej, bądź jej wymiany, a także wyklucza możliwości sytuowania budynków w terenie otwartym, aktywnym przyrodniczo, utrzymując jego funkcję zieleni publicznej.

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.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. nie wskazuje na brak aktualności Studium na obszarze objętym projektem planu.

W momencie dokonywania oceny, obszar planu objęty był obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta uchwalonym uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. Ocena aktualności, o której mowa powyżej, nie wskazała niezgodności obowiązującego planu miejscowego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

1) w zakresie dostępności architektonicznej - poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

2) w zakresie dostępności cyfrowej - poprzez zapewnienie dostępności 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), która umożliwia zapoznanie się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków oraz umożliwia zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w udostępnionym projekcie planu,

3) 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.

Analiza wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia planu miejscowego.

Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy, który nie odzwierciedla nadwyżki dochodów nad wydatkami, a wskazuje na potencjalne oszczędności dla Gminy. Uchwalenie planu miejscowego, który w części uchyla dotychczas obowiązujący plan miejscowy, skutkuje spadkiem całkowitych kosztów związanych z nabyciem nieruchomości oraz realizacją inwestycji celu publicznego względem planu obowiązującego dla przedmiotowego obszaru.

Należy pamiętać, 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 jedynie skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.