

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kasztelańskiej, Wycieczkowej, Warszawskiej i Skrzydlatej.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXXVIII/2691/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kasztelańskiej, Wycieczkowej, Warszawskiej i Skrzydlatej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 46 ha położony jest w północnej części miasta na terenie osiedla Julianów – Marysin – Rogi. Obejmuje on tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej. Dodatkowo w jego granicach występuje także zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa wielorodzinna. Teren został w większości zagospodarowany i wykształcony.

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

Przedmiotem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zabudowy oraz zagospodarowania terenów, określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określenie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, a także granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze decyzji administracyjnych. Wynikiem procesów inwestycyjnych na podstawie wydanych decyzji jest m.in. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa jednorodzinna o parametrach zabudowy wielorodzinnej.

Celami opracowania planu jest wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego w tym ochronę obszaru przed zabudową wielorodzinną, ochronę obszaru przed zwiększeniem intensywności zabudowy związanej z zachowaniem funkcji usług ekosystemowych i przyrodniczych, a także zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami aktywnymi przyrodniczo – zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną 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. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, 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 miejscowego znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach której wskazano także zabudowę usługową jako przeznaczenie dopuszczalne. Projekt planu, zgodnie z obowiązującym Studium, wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług – od 1MNW-MNB-U do 87MNW-MNB-U,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – 1MNW-U,

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług – 1MNS-U,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej lub grupowej – 1MNB-MNS,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej – od 1MWW do 3MWW,
- teren zabudowy usług edukacji – 1UE,
- teren zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej – 1UZ,
- teren komunikacji szynowej – 1KKS,
- tereny infrastruktury technicznej – 1I, 2I,
- tereny dróg publicznych: dróg lokalnych 1KDL (ul. Skrzydlata), 2KDL (ul. Kasztelańska), 3KDL (ul. Strusia) i 4KDL (ul. Centralna), dróg dojazdowych 1KDD (ul. Szpacza), 2KDD (ul. Jeża), 3KDD (ul. Dojazdowa), 4KDD (ul. Słowicza), 5KDD, 6KDD (ul. Rysia), 7KDD (ul. Piliczna), 8KDD (ul. Tlenowa), 9KDD (ul. Kogucia), 10KDD (ul. Kacza), 11KDD (ul. Promienna), 12KDD (ul. Owcza) i 13KDD (ul. Zajęcza).

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), uwzględniając art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ww. ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust 2-4 ww. ustawy.

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 i linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnie poprzez:
 - a) wskazanie granic Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustalonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - b) wskazanie zasięgu obszarowego krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz przyjęcie ustaleń uwzględniających rekomendacje i wnioski w nim zawarte,
 - c) wprowadzenie zasad oraz warunków sytuowania obiektów i urządzeń technicznych,
 - d) ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - e) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
 - f) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez określenie:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - b) możliwości realizacji zamontowanych na dachu budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez niewprowadzenie zakazu lokalizacji takich instalacji,
 - c) dopuszczenia wykorzystania w terenach od 1KDL do 4KDL, od 1KDD do 13KDD i 1KKS instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

- d) klasyfikacji terenów zabudowy jako terenów chronionych akustycznie, określanych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „tereny zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” oraz „tereny domów opieki społecznej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- e) zakazu stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczających dopuszczalne normy,
- f) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,
 - wykorzystywanie lub retencjonowanie 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,
 - włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
- g) zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
- h) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
- a) wskazanie zabytków archeologicznych,
- b) wprowadzenie stref ochrony archeologicznej oraz ustalenie zasad ochrony na ich obszarze;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
- a) określenie zasad ochrony środowiska, określenie wymaganej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
- 8) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- a) umożliwienie wykorzystania dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,
- b) możliwość lokalizacji budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907), zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków;
- 10) potrzeby interesu publicznego wskazując granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;
- 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 aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, ogłoszenie w prasie i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz dróg oraz przez zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego realizacja pozostałych wymagań, waleń i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy nie ma zastosowania w niniejszym planie miejscowym.

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

W terminie przewidzianym do składania wniosków zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski. Ponadto, na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy 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 wpłynęły 3 wnioski spełniające wymogi formalne.

3. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci ciepłowniczej i wodociągowej. Podejmując decyzję, Prezydent Miasta Łodzi 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 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. 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, stwierdzono występowanie 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. roku 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).

4. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, 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.

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 projektu planu nie był objęty obowiązującym miejscowym planem 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 ujemny wynik finansowy, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Źródłem wpływów do budżetu gminy będzie podatek od nieruchomości i opłata adiacencka. Kosztem dla budżetu gminy będą wydatki z tytułu nabycia nieruchomości i realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz pozostałych przestrzeni publicznych.

Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych działań, jak również możliwość ich podejmowania z innym prawdopodobieństwem niż przyjęte w analizie, oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów. Nie bez znaczenia dla wpływu na ostateczny wynik pozostają także 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.