

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXX/1935/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 90 ha położony jest na terenie osiedla Julianów – Marysin – Rogi. Obszar opracowania od północy graniczy z obszarem Lasu Łągiennickiego, od strony wschodniej i południowej z ul. Strykowską i Rogowską oraz od zachodu ul. Wycieczkową.

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

Głównymi celami opracowania planu są:

- ochrona przed urbanizacją terenów wspierających system ekologiczny miasta,
- wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego, w tym ochrona obszaru przed niekontrolowaną zabudową,
- ochrona i uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych.

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 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873).

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 przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, a tym samym podlega ustaleniom Planu ochrony PKWL. Ustalenia planu ochrony wprowadzają zakaz lokalizacji nowego budownictwa. W granicach opracowania planu został wprowadzony zakaz zabudowy. Dla istniejącej zabudowy został dopuszczony remont, przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a także wskazanie terenów podlegających ochronie, w tym granic Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ustalonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych poprzez wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów, jakości środowiska, określonych na podstawie przepisów odrębnych, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco

oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego, a także określenie zasad w zakresie ochrony przed polami elektro magnetycznymi, w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi oraz ochrony przed hałasem;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- określenie zasad ochrony środowiska,
- określenie liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni, wprowadzając ustalenia przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniające ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska oraz umożliwiające racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu.

Nie wskazano znacznych dochodów do budżetu gminy.

Prognozowane całkowite wydatki związane z nabyciem nieruchomości przewidzianych pod inwestycje celu publicznego w okresie 10 lat wyniosą ok. 0,07 mln zł. W kwestii wydatków gminy w związku z realizacją inwestycji celu publicznego z zakresu układu komunikacyjnego w wyniku analizy mpzp można by się spodziewać kosztów związanych przebudową ul. Strykowskiej oraz budową ronda stanowiącego jej połączenie z ul. Rogowską (tereny 1KDG, 2KDL). Niemniej jednak realizacja ww. inwestycji nie jest bezpośrednim skutkiem uchwalenia mpzp, a wynika z opracowania dokumentacji projektowej na rozbudowę ul. Strykowskiej na odcinku od ul. Wycieczkowej do granic miasta z uzyskaniem decyzji środowiskowej (projekt ukończony w 2016r.). W związku z powyższym nie prognozuje się wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego w wyniku chwalenia planu miejscowego.

Nie można wykluczyć roszczeń odszkodowawczych, należy jednak pokreślić że teren objęty mpzp znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, a tym samym podlega ustaleniom Planu ochrony PKWŁ. Ustalenia planu ochrony są wiążące dla mpzp jednak nie można jednoznacznie stwierdzić, iż potencjalne roszczenia stanowią bezpośredni skutek uchwalenia mpzp.

6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalnie ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz zgodny z wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, ograniczeń wysokości obiektów budowlanych, określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury

8) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu granice terenów inwestycji celu publicznego oraz określając przestrzenie publiczne;

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

10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zachowanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz ustalenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego planem.

11) 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 oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, 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 2021 r. poz. 247, 784, 922, 471, 1211, 1551 i 1718), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
- b) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wnioski organów oraz instytucji opiniujących i uzgadniających zostały przeanalizowane pod kątem przyjęcia proponowanych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa został opracowany projekt planu.

Sporządzony projekt planu zachowuje istniejący układ drogowy. Powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią ulica lokalna- ul. Wycieczkowa oraz ul. Strykowska i Rogowska.

Plan ustala wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny lasów oznaczone symbolem ZL, tereny parkingu naziemnego oznaczonego symbolem KS, tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDG, KDL i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

W granicach opracowania wyznaczone zostały również tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych ZN, tereny ogrodów działkowych ZD. Dla zabudowy istniejącej w granicach terenów ZN ustalenia planu dopuszczają remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę.

Uchwalenie planu nie spowoduje, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

W kolejnych etapach opracowania projektu planu rozpatrywane były różne warianty rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane przez mieszkańców terenu opracowania planu, organy i instytucje uprawnione do opiniowania, uzgadniania projektu planu, organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu a także prognozy oddziaływania na środowisko. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogiem 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 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

3. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w projekcie planu przewidziano uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej, wprowadzono ograniczenie zjawiska „rozlewania się miasta” poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy na terenach zieleni naturalnej i wód ZN oraz ustalono ochronę przed zabudową obszarów leśnych ZL.

4. Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący układ komunikacyjny. Przy ustaleniu parametrów dla rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zostało wzięte pod uwagę znaczne zainwestowanie terenu, intensywność, charakter zabudowy oraz istniejące podziały własnościowe.

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 LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14.11.2018 r. nie wskazuje na nieaktualność studium na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykonane w prognozie finansowej obliczenia wykazały, że wydatki związane z nabyciem nieruchomości przewidzianych pod inwestycje celu publicznego w okresie 10 lat wyniosą ok. 0,07 mln zł.

Nie można jednak wykluczyć potencjalnych odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia mpzp.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU