

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXII/1885/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 lipca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 26 ha położony jest w północnej części miasta na terenie osiedla Julianów – Marysin – Rogi. Obejmuje on tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej. W części północnej obszaru opracowania w rejonie ulic Warszawskiej i Roślinnej występuje zespół budynków wielorodzinnych. Budynki wielorodzinne zlokalizowane są również na pojedynczych działkach w ukształtowanej strukturze jednorodzinnej.

Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- od północy – ulica Warszawska,
- od wschodu – ulica Centralna,
- od południowego zachodu – ulica Góralska.

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

Przedmiotem projektu planu dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zabudowy i 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 oraz 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 ochrona obszaru przed zabudową wielorodzinną, ochrona obszaru przed zwiększeniem intensywności zabudowy związana 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 jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano także zabudowę usługową.

Projekt planu zgodnie z obowiązującym Studium wyznacza:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług - od 1MNW- MNB- U do 11MNW-MNB-U,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej - 1MNB-MNS,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej - od 1MWW do 4MWW,
- teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług kultury religijnej - 1U,
- tereny dróg publicznych: drogi zbiorczej 1KDZ – ul. Warszawska, dróg lokalnych 1KDL (ul. Tęczowa) i 2KDL (ul. Centralna), dróg dojazdowych 1KDD (ul. Roślinna), 2KDD (ul. Słowicza), 3KDD (ul. Metalowa), 4KDD i 5KDD (ul. Mosiężna), 6KDD (ul. Akademicka), 7KDD (ul. Jodowa), 8KDD (ul. Barbary), 9KDD (ul. Eterowa), 10KDD (ul. Góralska) i 11KDD (ul. Centralna).

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz kablowej sieci elektroenergetycznej. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) 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. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości lub ustalenie rozwiązań technologicznych będzie następowało na etapie realizacji inwestycji. Ponadto należy wskazać na potrzebę zapewnienia racjonalnych możliwości realizacji zabudowy na poszczególnych nieruchomościach, której lokalizacja nie powinna być uzależniona od przebiegu występującej infrastruktury. Jednocześnie należy zaznaczyć, że rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzanie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej w granicach obszaru objętego projektem planu oraz roku jej budowy wynika, że w większości przypadków strefy kontrolowane występują poza granicami terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wyjątek stanowi sieć niskiego ciśnienia w ulicy Słowiczej, dla której została wrysowana strefa kontrolowana, ponieważ częściowo wchodzi na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz sieć niskiego ciśnienia, która przebiega przez teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej pomiędzy ulicą Tęczową i Góralską dla której również została wrysowana strefa kontrolowana.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy 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, nieprzekraczalnych i równoległych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów i zasad kształtowania zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie:
 - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania obszaru oraz istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej,
 - b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych,
 - c) zasad sytuowania infrastruktury technicznej, poprzez nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniami określonymi w tekście projektu planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem dróg oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) zasad w zakresie ochrony wód, powietrza, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i hałasem,
 - c) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami 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 przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
 - włączenie terenów do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - d) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru 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,
 - e) w zakresie ochrony powietrza – zakazu stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej oraz ustalenie zasad realizacji robót ziemnych w jej granicach;
- 5) 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 poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób

ze szczególnymi potrzebami,

- ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – poprzez wskazanie stref kontrolowanych od gazociągów;

- 6) 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. Projekt planu nie wprowadził radykalnych zmian w przeznaczeniu terenów. Nie wskazano znacznych dochodów do budżetu gminy. W związku z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią tereny dróg publicznych (1KDD, 2KDD, 6KDD, 8KDD, 1KDL i 1KDZ) w prognozie dokonano szacunku przybliżonych kosztów nabycia nieruchomości stanowiących własność podmiotów innych niż Gmina Miasta Łodzi;
 - 7) 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;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
 - 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu granice terenów inwestycji celu publicznego oraz określając przestrzenie publiczne;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
 - 11) 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;
 - 12) 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 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, 1113, 1501, 1506, 1688 i 1719), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń umieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,
 - c) udostępnianie zainteresowanym dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
 - d) zamieszczenie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego składanych wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ww. ustawy ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do projektu planu w przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynęło 12 wniosków. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 1653/2023 z dnia 18 lipca 2023 r. Dwa wnioski zostały uwzględnione w całości. Pozostałe wnioski zostały częściowo nieuwzględnione oraz nieuwzględnione w całości.
4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ww. ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w projekcie planu miejscowego zaplanowano lokalizowanie nowej zabudowy poprzez uzupełnienie i porządkowanie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Projektowane tereny zabudowy oparto o istniejący układ komunikacyjny. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają i ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów po istniejących drogach publicznych.

Przy planowaniu lokalizacji nowej zabudowy zostało wzięte pod uwagę znaczne zainwestowanie terenu, intensywność, charakter zabudowy oraz istniejące podziały własnościowe. Parametry zabudowy kształtujące ład w przestrzeni, zostały przyjęte w oparciu o wartości istniejącej substancji budowlanej. Celem takich działań była potrzeba wpisania się oraz uzupełnienia obecnej struktury przestrzennej osiedla.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy 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.

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 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 nie zachodzi przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej - poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania

- rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- 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, obwieszczeniami o przystąpieniu do sporządzenia planu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków i uwag oraz umożliwia zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie 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.

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 ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia w okresie 10 lat co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Głównym źródłem wydatków z budżetu gminy będą wydatki z tytułu realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego. Nie można również wykluczyć potencjalnych odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia mpzp.

Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji. Podanych wartości nie należy utożsamiać z opinią o wartości nieruchomości sporządzaną w formie operatu szacunkowego.