Druk nr 273 /2005
projekt z dnia 8.09.2005 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zadraż, Legnickiej i Garnizonowej, południowej granicy obrębu P-10 oraz zachodniej granicy miasta.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Postanawia się przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zadraż, Legnickiej i Garnizonowej, południowej granicy obrębu P-10 oraz zachodniej granicy miasta, zwanego dalej planem.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem § 3, wyznaczają: północna granica działki drogowej ul. Zadraż, południowa granica działki drogowej al. Brynickiej, południowa granica działki drogowej ul. Judyma, zachodnia, a następnie południowa granica terenu objętego uchwałą Nr XLVIII/853/05 Rady Miejskiej w Łodzi z 4 maja 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Traktorowej, Klaretyńskiej i Kwiatowej, rzeka Bałutka, północna granica działki drogowej ulicy Rabatkowej, północna granica działki drogowej ulicy Słonecznikowej, północna i dalej zachodnia granica terenu objętego uchwałą Nr LXXIX/766/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lutego 1998 r. zmieniającą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla obszaru pomiędzy projektowaną ulicą Wojska Polskiego, ul. Traktorową, ul. Rąbieńską i ul. K. Cedry, południowa granica działki drogowej ul. Rąbieńskiej, zachodnia granica działki drogowej ul. Łuczniczej, zachodnia granica działki drogowej ul. Husarskiej, północna granica działki drogowej ul. Złotno, wschodnia granica działki drogowej ul. Garnizonowej, północno – zachodnia granica obrębu P – 13, południowa granica obrębu P – 10 do rzeki Jasieniec i dalej od tego punktu linia biegnąca w kierunku południowym do punktu przecięcia wschodniej granicy działki 37/1 w obrębie P-11 z granicą miasta, następnie granica miasta w kierunku północnym, wzdłuż zachodniej granicy ulicy Szczecińskiej do wysokości ulicy Zadraż.

2. Szczegółowy przebieg granic określonych w ust. 1 oznaczono na mapie stanowiącej załącznik do uchwały.

§ 3. Z obszaru objętego planem wyłącza się teren, dla którego uchwałą Nr LXXII/1623/01 z dnia 27 grudnia 2001r. Rada Miejskiej w Łodzi uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w granicach ulic Podchorążych, Dąbrowszczaków, Rąbieńskiej i terenów zespołu mieszkaniowego „Leśny Jasieniec".

§ 4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie, sposób zagospodarowania i zabudowy terenów dopuszczonych do zabudowy w strefie zurbanizowanej oraz ochrona dolin rzecznych, terenów otwartych i rezerwacja korytarzy pod układ drogowy wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, stanowiącym załącznik do uchwały Nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 kwietnia 2002 r.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Sylwester PAWŁOWSKI

Projektodawcą
jest Prezydent Miasta Łodzi

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zadraż, Legnickiej, Garnizonowej, południowej granicy obrębu P-10 oraz zachodniej granicy miasta.

Określony w niniejszej uchwale obszar wyznaczony do sporządzenia projektu planu obejmuje tereny w zachodniej części miasta o powierzchni około
W wyniku wykonanej analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planów dla obszaru całego miasta Łodzi teren objęty uchwałą wskazany został do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz Wydziałów merytorycznych UMŁ, plan dla tego obszaru znalazł się w grupie planów wskazanych do wykonywania w pierwszej kolejności.

Z dniem 31 grudnia 2003r. miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi stracił ważność.
Na obszarze proponowanym do objęcia planem, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, poszczególne fragmenty terenu przeznaczone były pod tereny dolin rzecznych, funkcje rolne, mieszkaniowe (w tym tereny dopuszczające zabudowę rezydencjonalną), a także pod komunikację. Znakomita większość terenu posiadała ograniczoną możliwość zabudowy, z wyjątkiem północnej części obszaru oraz małym fragmentem w rejonie ulicy Nad Jasienią, na których dopuszczana była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Tereny oznaczone w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jako R.E4.13 to tereny otwarte o użytkowaniu rolnym, odgrywające ważną rolę w systemie ekologicznym miasta, dla których w planie zapisano następujące ustalenia:
- zakaz rozbudowy, modernizacji i lokalizacji nowych obiektów związanych z usługową działalnością gospodarczą i produkcyjną o szkodliwym lub uciążliwym oddziaływaniu na środowisko,
- dopuszcza się wyłącznie nieszkodliwą działalność usługową związaną z obsługą rolnictwa,
- 1500 m^2 jako minimalną powierzchnię działki powstającej w wyniku wtórnego podziału,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej przy równoczesnym spełnieniu warunków:
  a) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej w ramach istniejących dróg w pasie 50 m od drogi,
  b) linie zabudowy oraz gabaryty budynków musza nawiązywać do obiektów sąsiednich,
- poza istniejącymi skupiskami zabudowy dopuszcza się wyłącznie wymianę zabudowy mieszkaniowej bez możliwości lokalizacji nowych obiektów.

Tereny oznaczone w planie jako R.E4.14 to tereny otwarte z zadrzewieniami, z dopuszczeniem zabudowy rezydencjonalnej, dla których w planie zapisano następujące ustalenia:
- zakaz utrwalania, rozbudowy i lokalizacji nowych obiektów związanych z usługową działalnością gospodarczą lub produkcyjną o szkodliwym lub uciążliwym oddziaływaniu na środowisko,
- 5000 m^2 jako minimalną powierzchnię działki powstającej w wyniku wtórnego podziału, przy równoczesnym zachowaniu proporcji działki od 1:1 do 1:2,

- 3000 m^2 jako minimalna powierzchnie działki istniejącej, na której dopuszcza się zabudowę mieszkaniową,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej przy równoczesnym spełnieniu warunków:
  a) dostępność do istniejącej drogi dojazdowej,
  b) min. 80% powierzchni działki musi stanowić powierzchnia aktywna przyrodniczo (uprawy ogrodowe, zieleń ozdobna, nie wyklucza się upraw rolnych),
  c) max. wysokość budynku 10 m od terenu do kalenicy,
  d) zastosowanie tzw. czystych nośników energetycznych i pełnej utylizacji ścieków i odpadów,
- dalszy podział terenów związanych z uzupełniającą siecią uwarunkowany jest opracowaniem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla całego terenu na koszt i zlecenie inwestorów.

Tereny oznaczone w planie jako R.E3.12 to tereny dolin rzecznych położone poza obszarami zurbanizowanymi, dla których w planie zapisano następujące ustalenia:
- rolnictwo jako podstawową formę użytkowania terenu,
- dopuszcza się wyłącznie te zmiany w ukształtowaniu terenu, które nie niszczą naturalnego kształtu dolin lub utrwalają istniejącą konfigurację,
- zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od brzegu skarpy (linia brzegu – jeżeli jest ustalona); koryt rzecznych dla cieków już uregulowanych, 5 m – dla cieków nieuregulowanych dla zapewnienia dostępności w celach konserwacyjnych i zabezpieczenia ciągów pieszych,
- zakaz budowy trwałych ogrodzeń (na fundamentach betonowych) wzdłuż rzek i cieków z uwagi na możliwość hamowania naturalnego spływu wód powierzchniowych,
- 3000 m^2 jako minimalną powierzchnię działki powstającej w wyniku wtórnego podziału,
- zakaz utrwalania, rozbudowy i lokalizacji nowych obiektów związanych z usługową działalnością gospodarczą lub produkcyjną o szkodliwym lub uciążliwym oddziaływaniu na środowisko,
- dążenie drogą preferencji lokalizacyjnych i narzędzi podatkowych do stopniowej eliminacji działalności produkcyjnej i gospodarczej jako funkcji sprzecznych z ekologiczną funkcją terenu,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej przy równoczesnym spełnieniu warunków:
  a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy i utrwalania istniejącej w pasie 60 m w obu kierunkach od linii brzegowej cieku w celu ochrony hydrologicznej cieku, jak i dla zachowania korytarza przewietrzającego. Szczegółowy zasięg pasa ochronnego winien być ustalony indywidualnie dla każdego cieku w planach zagospodarowania poszczególnych terenów na podstawie analiz uwzględniających tereny zalewowe wielkich wód w dolinach,
  b) sytuowanie zabudowy wyłącznie w ramach istniejących skupisk zabudowy,
  c) sytuowanie zabudowy wzdłuż istniejących dróg, w pasie 50 m od osi drogi,
  d) linie zabudowy oraz gabaryty budynków muszą nawiązywać do obiektów sąsiednich,
  e) maksymalna wysokość budynków 10 m od poziomu kalenicy,
- poza istniejącymi skupiskami zabudowy dopuszcza się wyłącznie wymianę zabudowy mieszkaniowej, bez możliwości lokalizacji nowych obiektów.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przewidywano realizację ulic:
- Wojska Polskiego wraz z towarzyszącą zielenią,

- przedłużenia ul. Kaczeńcowej do ul. Armii Krajowej,
- modernizację ul. Szczecińskiej do parametrów ulicy głównej.

Dokumentem określającym kierunki polityki przestrzennej Miasta jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" uchwalone w dniu 3 kwietnia 2002r. przez Radę Miejską w Łodzi.
W tym dokumencie omawiany fragment miasta znajduje się w jednostce przestrzennej Nr 20. Obszar wskazywany do opracowania planu miejscowego obejmuje tereny otwarte strefy naturalnej (N), wartościowe ze względów ekologicznych i krajobrazowych (z rozgałęzioną doliną rzeki Jasieniec), miejscami zajęte przez rozproszoną zabudowę, dotknięte lub zagrożone degradacją przez formy użytkowania i zagospodarowania niezgodne z charakterem otoczenia, zaś w części należącej do strefy zurbanizowanej (U) – brakami wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej. Zgodne z charakterem środowiska formy użytkowania i zagospodarowania tworzą: tereny rolne, lasy i rozproszone zespoły zieleni, zespoły zabudowy o charakterze wiejskim oraz zespoły zabudowy jednorodzinnej o wykształconym charakterze miejskim.

Głównym problemem jest znaczny stopień degradacji środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu wywołany intensywnym procesem rozpraszania zabudowy jednorodzinnej (typu miejskiego) i gospodarczej, w oderwaniu od strefy zurbanizowanej miasta oraz bez związku z otoczeniem , na działkach powstałych z nieskoordynowanej parcelacji pól, sytuowanych w najniższych miejscach doliny rzeki Jasieniec.

Podstawowymi celami polityki przestrzennej powinny stać się: ustrukturyzowanie przestrzenne terenów objętych presją inwestycyjną i naprawa stanu zagospodarowania terenów zabudowanych oraz zapewnienie ochrony zachowanych jeszcze walorów ekologicznych obszarów otwartych – przywrócenie zniszczonych wartości krajobrazu i – w możliwie dużym stopniu – stanu równowagi środowiska przyrodniczego.

Podstawowymi zadaniami polityki przestrzennej powinny być: ustalenie strefy ochrony stanowisk archeologicznych, likwidacja zagrożeń dla środowiska przyrodniczego, eliminacja konfliktowych i szkodliwych form zagospodarowania terenów, tworzenie warunków dla działań związanych z rehabilitacją terenów zdegradowanych i naprawą – przez wyposażenie terenów należących do strefy zurbanizowanej – stanu zagospodarowania terenów zabudowanych, oraz – przywrócenie ładu przestrzennego (poprzez czytelne rozgraniczenie terenów strefy zurbanizowanej od terenów strefy niezurbanizowanej, wykluczenie możliwości podejmowania przypadkowych działań inwestycyjnych, wspieranie działań na terenach wymagających restrukturyzacji i krystalizacji układów przestrzennych i – w miarę potrzeb – zorganizowanych działań służących przystosowaniu terenów stref NBA, NA i NAN do celów budowlanych, w formie uporządkowanej i z wyprzedzającym kompleksowym wyposażeniem w podstawowe sieci uzbrojenia terenu.

Zadaniami i programami służącymi realizacji celów publicznych w granicach jednostki powinny zostać objęte: ochrona zachowanego dziedzictwa przyrodniczego (lasów, wód i doliny rzeki Jasieńca, otwartych rolnych terenów) i kulturowego, realizacja elementów infrastruktury technicznej m.in. rozbudowa kolektora sanitarnego V-A, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na nie wyposażonych lub niedostatecznie wyposażonych terenach strefy zurbanizowanej, budowa odcinków drogi S-14, budowa ulicy głównej stanowiącej przedłużenie ul. Wojska Polskiego w kierunku zachodnim, budowa ulicy głównej łączącej

ul. ks. J. Popiełuszki z ul. Kaczeńcową, modernizacja ul. Szczecińskiej do parametrów ulicy głównej i ul. Złotno do parametrów ulicy zbiorczej.

Z obszaru objętego opracowaniem planu wyłączono teren, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w granicach ulic Podchorążych, Dąbrowszczaków, Rąbieńskiej i terenów zespołu mieszkaniowego „Leśny Jasieniec" zatwierdzony uchwałą Nr LXXII/1623/01 z dnia 27 grudnia 2001r. Rady Miejskiej w Łodzi.

Obowiązujący do 31 grudnia 2003r. miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie przewidywał lokalizacji trasy S-14. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" uwzględnia trasę S-14 wg opracowanego studium koordynacyjnego. W Biurze Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi zakończono prace studialne nad ustaleniem przebiegu trasy i lokalizacją węzłów.

Zgodnie z informacją Zarządu Dróg i Transportu w najbliższych latach nie przewiduje się opracowania dokumentacji studialno - projektowej dotyczącej budowy lub przebudowy dróg w obszarze objętym projektem uchwały. Orientacyjny koszt wykupu działek niezbędnych dla budowy i modernizacji dróg w obszarze objętym projektem uchwały, wskazywanych do realizacji w „Studium...", wynosiłby ok. 18 000 000 zł.

Zgodnie z informacją Wydziału Gospodarki Komunalnej UMŁ istnieje potrzeba wyposażenia terenu wskazanego w projekcie uchwały w sieć wodociągową o długości około 7,2 km i kanalizację sanitarną o długości około 16,0 km. Szacunkowy koszt takiej inwestycji wyniósłby ok. 18 000 000 zł. W latach 2005 – 2009 w ramach projektu „Oczyszczanie ścieków w Łodzi – faza II" przewidzianego do współfinansowania ze środków Funduszu Spójności Wydział Gospodarki Komunalnej UMŁ zamierza realizować sieć wodociągową, gdyż budowę kanalizacji sanitarnej w tym projekcie ograniczono do strefy zurbanizowanej miasta wskazanej w „Studium...". W związku z tym na ww. obszarze w ramach projektu „Oczyszczanie ścieków w Łodzi – faza II" planowana jest realizacja części sieci wodociągowej. Realizacja w latach 2005 – 2009 uzależniona jest od decyzji Komisji Europejskiej. Szacunkowa długość sieci wodociągowej ok. 3,625 km, a szacunkowy koszt 2 334 500 zł.

W okresie obowiązywania miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz po utracie przez niego ważności wpływały wnioski właścicieli działek z obszaru wskazywanego w projekcie uchwały o sporządzenie planu miejscowego. Od kwietnia 1998 r. do 20 maja 2005r. wpłynęło 27 wniosków o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla niektórych fragmentów terenu wnioski składane były kilkakrotnie, przez właścicieli działek powstałych w wyniku podziału tych terenów. Podziałami tymi objęto głównie działki rolne, a wnioski dotyczyły umożliwienia ich zabudowy.

W okresie od stycznia 2004 do początku maja 2005 r., w granicach terenu objętego projektem uchwały, Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ oraz Referat Urbanistyki i Administracji Architektoniczno – Budowlanej w Delegaturze UMŁ dla dzielnicy Łódź-Polesie wydały 34 decyzje o warunkach zabudowy, w tym 12 decyzji odmownych. Od 6 decyzji strony odwołały się. Na bieżąco wpływają kolejne wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W dniu 2 maja 2005 r. w Delegaturze UMŁ dla dzielnicy Łódź-Polesie na rozpatrzenie oczekiwało kolejnych 5 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych z infrastrukturą.

Opracowanie planu w granicach określonych w uchwale stworzy warunki formalno – prawne dla ukierunkowania dalszych działań związanych z zagospodarowaniem całego terenu objętego uchwałą, a w szczególności zapewni:

- ochronę przed przypadkową i niewłaściwą urbanizacją terenów otwartych odgrywających ważną rolę w systemie ekologicznym miasta,
- możliwość urbanizacji poprzez wyznaczenie właściwych parametrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach, które będą uzbrojone,
- ochronę doliny rzeki Jasieniec,
- ochronę przed zainwestowaniem projektowanych korytarzy komunikacyjnych,
- właściwe skomunikowanie miasta z projektowaną trasą S-14.

Projekt przedmiotowej uchwały uzyskał pozytywną opinię Skarbnika Miasta Łodzi.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Łodzi przedkłada projekt niniejszej uchwały.