

UZASADNIENIE

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

Zgodnie z uchwałą Nr IX/240/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 listopada 2024 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Paprociowej i Brójeckiej.

Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określony w projekcie niniejszej uchwały, położony jest w południowej części miasta, na terenie osiedla Wiskitno. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 31,6 ha. Obejmuje on przede wszystkim tereny otwarte, częściowo użytkowane rolniczo. Granice obszaru wyznaczają: na północy – ul. Paprociowa, na wschodzie – ul. Paprociowa oraz ul. Brójecka, na południu – granica miasta Łodzi oraz ul. Brójecka, na zachodzie – tereny zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Bronisin.

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

Celem planu jest przede wszystkim ochrona terenów otwartych, aktywnych przyrodniczo, wchodzących w skład systemu ekologicznego miasta, przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji, zgodnie z 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., 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 wyłączonej spod zabudowy jednostce funkcjonalno-przestrzennej: „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Przez przedmiotowy obszar przebiegają korytarze dróg publicznych, tj. istniejące ulice Paprociowa i Brójecka.

Przedmiotem projektu planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez ochronę terenów otwartych stanowiących system przyrodniczy Miasta, pełniący rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną a także zapewnienie właściwych relacji pomiędzy terenami inwestycyjnymi, a terenami otwartymi, aktywnymi przyrodniczo.

Projekt planu zgodnie ze Studium wyznacza:

- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – RN-ZN,
- tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – PEF-RN-ZN.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają m. in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Ze względu na występowanie w obszarze objętym projektem planu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, wyznaczono na rysunku projektu planu strefę ochronną od tej sieci. Zaznaczyć jednak należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647), prowadzi aktualizowany corocznie rejestr zawierający informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, z wyszczególnieniem przekroczeń dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności. Rejestr przygotowywany jest w oparciu o dane pozyskane w ramach realizacji zadań Inspekcji Ochrony Środowiska, tj. prowadzenia państwowego monitoringu środowiska, kontroli podmiotów korzystających ze środowiska oraz ze sprawozdań

przekazywanych zgodnie z art. 122 a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ze źródeł tych nie wynikają przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku na terenie województwa łódzkiego.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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.

Dla sieci gazowej zastosowano rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej stwierdzono, że w granicach obszaru objętego projektem planu przebiega sieć gazociągu wysokiego ciśnienia gwc400 z 1968 r. (DN 400 MOP 3,2 MPa stal relacji Piotrków Trybunalski – Łódź), dla którego wyznaczono strefę kontrolowaną o szerokości 40 m (po 20 m na stronę licząc od osi gazociągu). Ponadto w granicach projektu planu powstanie gazociąg wysokiego ciśnienia gwc500 na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego Nr 13/2021 z dnia 26 listopada 2021 r. (znak: GPB-I.747.13.2021) o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Swinoujściu dla inwestycji pn.: „Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN MOP 5,5 MPa na terenie miasta Łodzi w ramach budowy gazociągu Łyszkowice-Koluszki-Brzeziny-Łódź wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa łódzkiego oraz gazociągu Łódź-Konstantynów.Łódzki-Pabianice-Rzgów-Konstantyna-Łódź wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa łódzkiego” – odcinek Węzeł Gazowy Łódź Wschód – Stacja gazowa Konstantyna”. Projekt planu umożliwia realizację inwestycji określonej w ww. decyzji. Ustalono, zgodnie z przedmiotową decyzją, strefę kontrolowaną o szerokości 8 m (po 4 m na stronę licząc od osi gazociągu).

Rysunek planu Załącznik nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu miejscowego jest prowadzona 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) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527).

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. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie:
 - a) przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów i zasad kształtowania istniejącej zabudowy,

- b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez określenie przeznaczenia terenów spójnego z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, precyzując założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania oraz szanując warunki krajobrazowe i środowiskowe (tereny otwarte) oraz ochronę krajobrazu poprzez zakaz nowej zabudowy w terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oraz wprowadzenie zasad ochrony krajobrazu;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania istniejącej zabudowy a także obszarów zieleni oraz występowania infrastruktury technicznej;
- 4) wymagania ochrony środowiska oraz zasady kształtowania krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu w szczególności poprzez:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zalesień oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - b) zakaz lokalizacji punktów zbierania lub przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - c) zasad w zakresie: odnawialnych źródeł energii, ochrony powietrza, wód, ochrony przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym,
 - d) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, wód deszczowych i roztopowych oraz gospodarki odpadami poprzez:
 - doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów z istniejącą zabudową i przeznaczanych na cele dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie 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,
 - prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - e) ustalenie przeznaczenia gruntów rolnych w sposób chroniący je przed zagospodarowaniem na cele nierolnicze w terenie RN-ZN,
 - f) ustalenie ograniczeń i nakazów w zakresie wykorzystywania terenów, w tym zakazu zabudowy w terenach RN-ZN, wprowadzenie zasad ochrony terenów otwartych, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów, na których została dopuszczona lokalizacja elektrowni słonecznej,
 - g) nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów leśnych ze względu na brak ich występowania w obszarze planu,
 - h) nie określono wymagań dotyczących ochrony złóż kopalin ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
- a) określenie zasad ochrony środowiska,
 - b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a w szczególności nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) wymóg stosowania rozwiązań technicznych ułatwiających dostępność do przestrzeni publicznych,

- d) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, w strefach kontrolowanych od gazociągów;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz drogową przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu;
- 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy w granicach istniejących podziałów własnościowych i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- a) ustalenie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, a także umożliwiając wykorzystanie 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;
- 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów stosownie do problematyki planu;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania 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 2024 r. poz. 1112), w formie ogłoszenia w prasie, umieszczonego na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonego 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;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego projektem planu, umożliwiającymi obsługę istniejącej zabudowy;
- 13) potrzebę związaną z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez utrzymanie i ochronę terenów użytkowanych rolniczo i wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 14) nie wprowadzono wymogów w zakresie potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, gdyż nie wyznaczono

- w projekcie planu terenów przemysłowych lub magazynowych mogących stworzyć zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
 3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Prezydent Miasta ustosunkował się do wniosków złożonych w związku z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych w projekcie planu zaproponowano rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne będące wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. Pod uwagę wzięto także położenie w strukturze przestrzennej miasta. W związku z powyższym wyznaczono tereny wyłączone spod zabudowy wskazując na potrzebę ochrony terenów otwartych, w tym rolnych. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i ograny 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 dot. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

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 13 marca 2024 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXXXVIII/2684/24 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 określa wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- w zakresie dostępności cyfrowej zapewniając dostępność 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) poprzez możliwość zapoznania się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami o przystąpieniu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, informacji o możliwości składania wniosków i uwag, czy możliwości zapoznania się rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany 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.

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. Obciążeniem dla budżetu gminy będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

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.