

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXVI/656/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 marca 2016 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 300 ha położony jest we wschodniej części miasta, na terenie osiedli Mileszki i Andrzejów. Osiami obszaru są ulica Malownicza oraz ulica Rataja. Wzdłuż obu ulic zlokalizowana jest zabudowa w układzie ulicowym. Przez zachodnią część obszaru objętego projektem planu przebiega Autostrada A1.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od zachodu i północnego-zachodu – ulica Taborowa oraz ulica Mileszki;
- 2) od północnego-wschodu – tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zalesione;
- 3) od wschodu i południowego-wschodu – granica miasta z gminą Nowosolna;
- 4) od południa – tereny użytkowane rolniczo.

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

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeważająca część obszaru objętego projektem planu w obowiązującym Studium wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Północno-wschodni fragment terenu włączony został do jednostki funkcjonalno-przestrzennej o symbolu L – „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha”. Ponadto wzdłuż głównych osi obszaru – ulic Malowniczej i Rataja wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę – „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych” (symbol PM). Natomiast tereny położone w południowo-zachodniej części obszaru, zlokalizowane wzdłuż ulicy Malowniczej, wskazane zostały jako „Tereny zabudowy usługowej” (symbol U).

W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy zagrodowej wzdłuż ulic: Malowniczej, Rataja, Wichrowe Wzgórza i Żonkilowej. Obowiązujące Studium dopuszcza możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych ww. dokumentu, w granicach istniejącego zainwestowania. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza określenie możliwości i zasad prowadzenia robót budowlanych.

W projekcie planu miejscowego zrezygnowano z wyznaczenia przebiegu dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV relacji Janów-Rogowiec, Janów-Płock wraz ze strefą ochronną od tej linii, stanowiącej część planowanej inwestycji pod nazwą „Rozbudowa stacji 220/110 Janów o rozdzielnię 400 kV wraz z wprowadzeniem linii 400 kV Rogowiec-Płock”, z uwagi na nieuwzględnienie ww. linii jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (przyjętym uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.). Wobec powyższego dla planowanej budowy linii 400 kV nie można zastosować art. 44 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie określenia terminu realizacji i warunków wprowadzania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym do planu miejscowego, w tym w zakresie wydatków na odszkodowania, o których mowa w art. 36 ww. ustawy, a także kwoty przeznaczonej na pokrycie zwiększonych kosztów realizacji zadań gminnych.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan, nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Efektem takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych jest nieuporządkowana struktura zabudowy oraz problemy komunikacyjne. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada uporządkowanie układu przestrzennego i komunikacyjnego. Regulując zasady zagospodarowania terenów sprzyja zrównoważonemu rozwojowi tej części miasta i zapobiega procesom chaotycznej zabudowy.

Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie w rejonie doliny dopływu rzeki Miazgi – Dopływu spod Sikawy, wspierającej system ekologiczny miasta, a także cech krajobrazu otwartego rozłogów pól,
- 2) porządkowanie przedpola autostrady A1,
- 3) utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego (ulica Malownicza) z możliwością jej uzupełnienia,
- 4) niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy, a także do poprawy funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

Plan miejscowy określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej (istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia), a także podziemnej (m. in. magistrala wodociągowa, gazociąg średniego napięcia). Plan wprowadza również ograniczenia wynikające z położenia obszaru objętego planem w strefie powierzchni ograniczających lotniska Łódź-Lublinek.

Projekt planu miejscowego wskazuje tereny lasów i zalesień. W wyznaczonych terenach poza użytkami leśnymi znajdują się również obszary o charakterze leśnym. Drzewostany te zostały wyznaczone w Inwentaryzacji stanu lasów położonych na terenie jednostki ewidencyjnej Widzew (na okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2026 r.). Zgodnie z ww. dokumentem, wskazane obszary pretendują do przekształcenia w tereny lasów. Głównym celem przyjętych ustaleń jest zachowanie istniejących kompleksów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu wraz z ich uzupełnianiem. Wskazane w projekcie planu tereny lasów i zalesień łącząc się z sąsiednimi obszarami otwartymi, stanowią istotny element systemu przyrodniczego miasta.

Rysunek planu stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, co nie wpłynie negatywnie na jego czytelność. Przesłankami zastosowania niniejszej skali była wielkość obszaru objętego planem miejscowym – powierzchnia około 300 ha, którą w znacznej części stanowią obszary wyłączone z możliwości inwestycji.

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

## **I. Środki realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### 1. W projekcie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, warunków zabudowy, w tym wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania elewacji budynków i przestrzeni publicznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,
  - b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg, zalesień, wylesień,
  - c) nakazu stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
  - d) dopuszczenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru oraz energię słoneczną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 7ZL oraz w granicach

zasięgu morfologicznego doliny dopływu rzeki Miazgi – Dopływu spod Sikawy, a także urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych na pozostałych terenach,

- e) zakazu wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidowaniu cieków wodnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
- f) dopuszczenia zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób umożliwiający wykorzystanie ich na miejscu oraz odprowadzenie do gruntu w celu ograniczenia ich odpływu do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- g) nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- h) nakazu stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
- i) nakazu zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci wodociągowej z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
- j) dopuszczenia lokalizowania przepompowni ścieków,
- k) nakazu odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- l) dopuszczenia budowy podczyszczalni ścieków,
- m) nakazu zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
- n) zakazu dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokości terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach zasięgu morfologicznego doliny dopływu rzeki Miazgi – Dopływu spod Sikawy, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji infrastrukturalnych, komunikacyjnych lub związanych z odtworzeniem koryta cieku – Dopływ spod Sikawy,
- o) zakazu lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
- p) dopuszczenia lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

- q) klasyfikację terenów oraz stref istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
- a) wskazanie zabytków archeologicznych – w granicach wyznaczonych na rysunku planu oraz ustalenie zasad ich ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego,
  - b) wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej oraz ustalenie zasad jej ochrony w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu,
  - c) wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej: strefy C – ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz strefy K – ochrony krajobrazu kulturowego oraz ustalenie zasad ich ochrony poprzez nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego zabudowy ulicowej oraz ochrony krajobrazu otartego: rozłogów pól wraz z układem dolinnym dopływu rzeki Miazgi – Dopływu spod Sikawy,
  - d) wskazanie zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad jego ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
- 7) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

- b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,
  - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 oraz z 2019 r. poz. 630) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1 w przewidzianym terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony Zarządzeniem Nr 7057/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11 października 2017 r.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano 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 oraz instytucje i organy biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właściciele nieruchomości.

Podczas prac na projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta, mając na uwadze fakt, że analizowany obszar cechuje się znacznym stopniem zdegradowania przestrzennego.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z 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 uchwały.

3. 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, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących dróg publicznych możliwości realizacji dróg rowerowych, ciągów pieszych lub pieszorowerowych;
- 4) zapewniono rozwiązania przestrzenne gwarantujące ochronę walorów przyrodniczych, szczególnie w rejonie doliny dopływu rzeki Miazgi – Dopływu spod Sikawy, wspierających system ekologiczny miasta, a także cech krajobrazu otwartego rozłogów pól, uporządkowanie przedpola autostrady A1, utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej zabudowy w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia, jak również niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej 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 analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 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 obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe obciążenia dla budżetu gminy stanowią wydatki na nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz roszczenia odszkodowawcze. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany ujemny wynik finansowy może ulec zmianie.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.