

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstantinowskiej, plk. Stanisława Juszcakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1931/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstantinowskiej, plk. Stanisława Juszcakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 87,7 ha położony jest w zachodniej części miasta, pomiędzy ulicą Konstantinowską, a Janusza Kusocińskiego, obejmuje fragment doliny rzeki Łódki. Znajduje się w obrębie dwóch jednostek pomocniczych Miasta Łodzi - Osiedla Złotno oraz Osiedla Retkinia.

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 współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym przestrzeni publicznych, ze szczególnym uwzględnieniem elementów przyrodniczo cennych m.in. w dolinie rzeki Łódki. Celem jest również powiązanie obszaru wskazanego do rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta - zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną Miasta określoną w 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.).

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, nie obowiązuje obecnie 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, która ingeruje w tereny aktywne przyrodniczo. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, regulując zasady zagospodarowania terenów, zapobiega procesom dalszego, niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy w samej dolinie rzecznej i na terenach do

niej przyległych. Jednocześnie uwzględnia potencjał zachowanych terenów otwartych dla lokalizacji funkcji rekreacji, sportu i wypoczynku.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej, kabli elektroenergetycznych i rurociągów wody gorącej. Podejmując taką 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 2023 r. poz. 977 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.

W projekcie planu wyznaczono strefy kontrolowane od istniejących gazociągów. Szerokość stref kontrolowanych określono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640) na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w granicach obszaru objętego planem oraz roku ich budowy i zastosowanego materiału. W piśmie Nr LO.RODZ.422.25.AP.2023 z dnia 5 stycznia 2023 r. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o. Zakład Gazowniczy w Łodzi wskazała następujące parametry sieci gazowej w obszarze planu: gazociąg średniego ciśnienia, rury z materiału PE o średnicy Ø63, wybudowany w 2014 r. Szerokość strefy kontrolowanej od ww. gazociągu winna wynosić 1m (po 0,5m na stronę od osi gazociągu).

Wyznaczony w projekcie planu teren 1ZN/PEF stanowi tereny, na którym możliwa jest lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW. Wynika to z ustalonego planem przeznaczenia terenu (teren elektrowni słonecznej), a także z §24 ust 3 pkt. 4 lit. a projektu uchwały, który dopuszcza lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy większej niż moc mikroinstalacji. Moc mikroinstalacji określona w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii wynosi: nie więcej niż 50kW łącznej zainstalowanej mocy elektrycznej. Przy tak sformułowanych ustaleniach planu pominięto powtórzenie w zapisach planu, iż jest to jednocześnie teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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. Standardy zagospodarowania i użytkowania terenów, które plan kształtuje uwzględniają potrzeby:

- 1) zachowania i ochrony elementów systemu ekologicznego miasta, m.in. doliny rzeki Łódki;
- 2) ochrony krajobrazu otwartego terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym przestrzeni publicznych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta;
- 3) porządkowania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 4) zapewnienia właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami aktywnymi przyrodniczo oraz terenami sąsiednimi.

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 2023 r. poz. 977).

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: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania elewacji i dachów budynków i przestrzeni publicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonej strefie zieleni izolacyjnej, ustalonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:

- a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących: infrastruktury technicznej, dróg, linii tramwajowych, stacji paliw, parkingów, zespołów parkingów i garaży, urządzeń wodnych, zabudowy systemami fotowoltaicznymi, parków rozrywki, pól golfowych, melioracji,
- c) nakazu zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
- d) zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy,

- odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej,
- e) nakazu utrzymania rzeki Łódki jako cieków otwartych,
 - f) 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 odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego i budownictwa,
 - g) nakazu utrzymania rowów w dotychczasowym przebiegu jako rowów otwartych, z dopuszczeniem przeprowadzenia ich renaturyzacji,
 - h) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - i) zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, wodnej,
 - j) zakazu wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
 - k) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
 - l) nakaz 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 gminie,
 - m) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach korytarza ekologicznego, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji,
 - n) zakazu stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczających dopuszczalne normy,
 - o) zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - p) strefy ograniczeń w zabudowie, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje nakaz urządzenia w formie zwartej zieleni izolacyjnej na co najmniej 50% powierzchni tej strefy oraz zakaz lokalizacji zabudowy;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez wskazanie zabytków archeologicznych oraz wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej a także określenie warunków prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ich ochronę;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, do których w obszarze planu należą teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP oraz tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDZ+T, 1KDL, 1KDD;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) walory ekonomiczne przestrzeni ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniając ich istniejące użytkowanie i zainwestowanie, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

8) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalnie 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;

9) 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;

10) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, zieleni urządzoną, a także wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym dolinę rzeki Łódki, tereny zieleni naturalnej i lasów do utrzymania i ochrony;

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

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje 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;

13) 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

14) 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. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane wnioski i uwagi.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. W projekcie planu miejscowego uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji w dolinie rzeki Łódki oraz lasów, a także wskazanie kierunków rozwoju terenów otwartych zapewniających ochronę walorów przyrodniczych i wykorzystujących ich potencjał do lokalizacji funkcji rekreacyjnych.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstanyńowskiej, płk. Stanisława Juszcakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi w przewidzianym terminie wpłynęły dwa wnioski, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 2466/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 listopada 2022 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstanyńowskiej, płk. Stanisława Juszcakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi, zmienione zarządzeniem Nr 1763/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 31 lipca 2023 r.

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: wprowadzając drogę 1KDZ o znaczeniu ogólnomiejskim, stanowiącą projektowane przedłużenie ul. ks. J. Popiełuszki w kierunku północnym do ul. Kaczeńcowej;

2) wprowadzone rozwiązania nie wpływają na możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu stanowi część miasta, która w części jest zagospodarowana. Plan w sposób istotny ogranicza możliwości sytuowania budynków w terenach już zainwestowanych, natomiast w terenach otwartych wprowadza funkcje oparte na zagospodarowaniu o niskiej intensywności ograniczając jednocześnie możliwości lokalizacji nowych budynków.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętej uchwałą LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r.

W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uznane zostało za aktualne.

Na obszarze objętym projektem planu w dacie sporządzenia ww. oceny nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki. Największe koszty wiąże się z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz nabyciem nieruchomości pod realizację inwestycji celu publicznego.

Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych inwestycji, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych inwestycji. Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.