

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1936/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni około 103 ha położony jest w południowo-zachodniej części miasta, na terenie osiedla Lublinek-Pienista oraz w niewielkim fragmencie na terenie osiedla Nad Nerem. Obejmuje on teren Lasu Lublinek oraz Lasu Młodej Łodzi wraz z otaczającymi je terenami w przeszłości użytkowanymi na cele rolnicze, obecnie w większości nieużytkowanymi lub zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi koncentrującymi się w południowej części obszaru.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północy – ulica Zamiejska;
- 2) od wschodu – ulica Ikara i teren Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych;
- 3) od zachodu – tereny zamknięte (kolejowe);
- 4) od południa – ulica Ikara.

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.

Większość obszaru objętego projektem planu w obowiązującym Studium wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L. Jednostką tą objęte są północne, centralne i wschodnie obszary projektu planu, na których znajduje się teren Lasu Lublinek, Lasu Młodej Łodzi oraz tereny wskazane do powiększenia kompleksu leśnego. W obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego w południowej i zachodniej jego części znajdują się tereny włączone do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Główną cechą obszaru objętego analizą jest występowanie terenów lasów oraz terenów rolniczych (w tym częściowo zabudowanych), które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania.

Obowiązujący dokument Studium nie wyznacza na opracowywanym obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej, natomiast dopuszcza możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych ww. dokumentu, w granicach istniejącego zainwestowania. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej określone zostały możliwości i zasady prowadzenia robót budowlanych.

W projekcie planu miejscowego największą powierzchnię zajmuje teren Lasu Lublinek, zwanego również „Uroczyskiem Lublinek” – drugiego pod względem powierzchni komunalnego lasu na terenie Łodzi. Jest to obszar o dużym zróżnicowaniu warunków siedliskowych; wśród terenów leśnych znajdują się tereny wilgotne, gdzie zlokalizowane są liczne okresowe zastoiska wód, stawy oraz fragmenty bagien. Ponadto wewnątrz Lasu Lublinek występują kilkuhektarowe łąki śródleśne o torfowym podłożu. Przez obszar objęty opracowaniem przebiegają szlaki piesze i konne oraz ścieżki rowerowe. Z rekreacyjnej funkcji terenu korzystają w przeważającej mierze mieszkańcy sąsiadujących osiedli mieszkaniowych „Retkinia”, „Smulsko” i „Pienista”, ale także osoby przyjeżdżające z innych rejonów miasta.

W południowej części obszaru opracowania planu funkcjonuje tzw. „Las Młodej Łodzi” (na rysunku projektu planu miejscowego wskazano jako oznaczenie informacyjne jego granice). Jest to teren, na którym od 2017 r. realizowana jest inicjatywa mająca na celu zachęcenie do powrotu do tradycji sadzenia drzew jako pamiątki z okazji narodzin lub adopcji dziecka. Akcja ma charakter cykliczny, powtarzanie nasadzeń odbywa się na wiosnę i jesień każdego roku, sadzone są dęby i lipy.

Tereny użytkowane rolniczo – oznaczone w Studium symbolem O znajdują się głównie w południowej i zachodniej części planu. Wśród tych obszarów występują enklawy zabudowy mieszkaniowej (lokalnie letniskowej) zlokalizowane wzdłuż ulic Szkutniczej, Pilotów i Załogowej, a także Bystrej oraz Latawcowej. W granicach obszaru opracowania występują jedynie 2 obszary usługowe – zakład kamieniarsko-nagrobkowy zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic Latawcowej i Gwarków oraz lokal gastronomiczny – bar „Pod Dębem” zlokalizowany przy ul. Latawcowej 28A.

Na rysunku projektu planu, zgodnie z ustaleniami Studium, jako oznaczenie informacyjne wskazano przebieg korytarza ekologicznego wzdłuż istniejącego ciek, łączącego teren Lasu Lublinek z terenami zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej po zachodniej stronie torów kolejowych.

W przypadku użytkowników terenów leśnych plan utrzymuje zasadę korzystania z istniejących parkingów leśnych zlokalizowanych wzdłuż ul. Zamiejskiej – po jej południowej stronie oraz zabezpieczenia dodatkowych w ramach realizacji gospodarki leśnej zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1463 i 2338).

Ponadto na rysunku planu dla nieruchomości, które nie posiadają bezpośredniego dostępu do użytku drogowego (dr) - w granicach terenów 1ZL oraz 3ZL oznaczono istniejące dojazdy do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, 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, która ingeruje w tereny aktywne przyrodniczo, zlokalizowane w sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego, a także uporządkowanie lokalnego

układu komunikacyjnego. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta w kierunku ul. Sanitariuszek oraz w kierunku ul. Zamiejskiej zapewni istniejąca droga wewnętrzna (ul. Pilotów). Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów sprzyja zrównoważonemu rozwojowi tej części miasta i zapobiega procesom chaotycznej zabudowy w okolicach kompleksu leśnego Lasu Lublinek.

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

- 1) zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie Lasu Lublinek i Lasu Młodej Łodzi, wspierających system ekologiczny miasta Łodzi,
- 2) ochronę terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta Łodzi,
- 3) ochronę walorów krajobrazowych miasta Łodzi.

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 poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w sąsiedztwie terenu Lasu Lublinek, ochrony istniejących terenów przyrodniczych i rolnych.

Plan miejscowy określa szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej (istniejące sieci elektroenergetyczne), a także podziemnej (m. in. infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna).

Plan wprowadza również ograniczenia wynikające z położenia obszaru objętego planem w strefie powierzchni ograniczających Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta.

Plan miejscowy wskazuje tereny lasów i zalesień. 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 103 ha, którą w przeważającej 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11).

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W projekcie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, warunków zabudowy, w tym wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) walory krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania 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, dróg, zalesień oraz urządzeń wodnych,
  - 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 z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 5ZL, a także zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
  - 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,
  - g) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
  - h) nakazu zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
  - i) dopuszczenia lokalizowania przepompowni ścieków,
  - j) nakazu odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem braku możliwości wykonywania indywidualnych podłączeń posesji do kolektora 2x2,5m (209-859) zlokalizowanego w ul. Ikara, z dopuszczeniem gromadzenia ścieków bytowych

w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

- k) dopuszczenia budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - l) zakazu stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzeniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
  - 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 lokalizowania infrastruktury technicznej, która powoduje 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,
  - o) dopuszczenia lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
  - p) klasyfikacji istniejącej zabudowy położonej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad ochrony środowiska, oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania 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;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 7) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 9) 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;
- 10) 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 2021 r. poz. 247) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 11) 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 obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara w przewidzianym terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony zarządzeniem Nr 4672/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 lipca 2020 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 remont oraz inne działania budowlane istniejącej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach całego obszaru opracowania planu możliwości realizacji dróg rowerowych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;

- 2) zapewniono rozwiązania przestrzenne gwarantujące zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie Lasu Lublinek, wspierających system ekologiczny miasta oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta-

## **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 dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki.

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