

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1938/18 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: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 79 ha położony jest w południowo-zachodniej części miasta, na terenie osiedla Lublinek-Pienista. Obejmuje on swoim zasięgiem Las Lublinek oraz tzw. „Park Leśny Lublinek” z bezodpływowymi Stawami Bielice, teren ogrodu działkowego „Pienista” oraz tereny w większości nieużytkowane częściowo zagospodarowane - głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest w przeważającej mierze wzdłuż ulicy Zamiejskiej, po jej północnej stronie.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północno-zachodu – teren kolejowy, po którym biegnie ulica Spartańska;
- 2) od północno-wschodu – ulica Franciszka Płocka;
- 3) od południa – ulica Zamiejska oraz teren Lasu Lublinek.

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 lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L. Jednostką tą objęte są centralne obszary projektu planu, na których znajduje się m.in. teren rekreacyjny o nazwie „Park Leśny Lublinek”. Zachodni oraz południowo-wschodni fragment terenu włączony został do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O, a przy ulicy Franciszka Płocka wyznaczono – „Tereny ogrodów działkowych” (symbol D) w granicy istniejącego ROD „Pienista”. Główną cechą obszaru objętego opracowaniem jest występowanie terenów rolniczych i lasów, 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.

Ponadto w projekcie planu miejscowego skorygowano północno-zachodnią granicę jednostki funkcjonalno-przestrzennej L – terenu lasów o powierzchni minimum 3 ha, wyznaczonej w obowiązującym Studium. Dokument dopuszcza możliwość wyznaczenia terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w jednostce funkcjonalno-przestrzennej zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją. Wydzielony teren jest obecnie w znacznej części użytkowany rolniczo wraz z zabudowaniami, w związku z powyższym włączony został w granice sąsiedniego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3R (teren rolniczy).

Na rysunku projektu planu miejscowego wskazano jako oznaczenie informacyjne granice „Parku Leśnego Lublinek”. Wydzielony obszar jest obecnie użytkowany i zagospodarowany jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy i posiada zwyczajową nazwę - „Park Leśny Lublinek”. Został on przez Leśnictwo Miejskie oraz zespół przyrodników Ogrodu Botanicznego w Łodzi zaprojektowany jako teren parku w stylu angielskim. Stanowi obecnie w większości otwarty krajobraz rolniczy z barwnymi łąkami i murawami. Wprowadzone skupiska nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów nadają atrakcyjny wygląd parku. Teren „Parku Leśnego Lublinek” przecinają ścieżki dla pieszych i rowerzystów. Obszar wyposażony jest w liczne miejsca piknikowe ze stołami i ławkami. Z rekreacyjnej funkcji terenu korzystają w przeważającej mierze mieszkańcy sąsiadujących osiedli mieszkaniowych „Retkinia”, „Smulsko” i „Pienista”. Zgodnie z obowiązującym Studium park zlokalizowany jest w ramach jednostki funkcjonalno-przestrzennej L – tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha. W projekcie planu wskazano go jako teren lasów i zalesień z dopuszczeniem zachowania w dotychczasowym użytkowaniu gruntów nieleśnych.

Zapewnienie miejsc do parkowania dla Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Pienista” może zostać zrealizowane w części na terenie ogrodu zgodnie z §32 Regulaminu ROD, a w części w granicach drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – ul. Franciszka Plocka.

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).

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, zlokalizowane w sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego, a także zapewnienie warunków dla rozwoju układu komunikacyjnego ponadlokalnego. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konieczne jest zabezpieczenie terenu pod drogę publiczną zbiorczą, która zapewni połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta, a także pod projektowaną linię kolejową łączącą istniejący układ kolejowy z Portem Lotniczym im.

Władysława Reymonta. 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:

- a) zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie Lasu Lublinek i Stawów Bielice, wspierających system ekologiczny miasta,
- b) ochronę terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta,
- c) zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego przedłużenia ul. ks. Jerzego Popiełuszki oraz kolejowego dla realizacji połączenia linii kolejowej z Portem Lotniczym Łódź im. Władysława Reymonta;

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 rekreacyjno-wypoczynkowego „Parku Leśnego Lublinek”, ochrony istniejących terenów przyrodniczych, w tym Stawu Bielice, a także do poprawy funkcjonalności systemu komunikacyjnego w skali ponadlokalnej.

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

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

Projekt planu miejscowego 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. W projekcie planu miejscowego zrezygnowano z wyznaczania użytków leśnych o powierzchni mniejszej niż 0,1 ha jako terenów lasów. Grunty te nie spełniały kryteriów definicji lasu zawartej w art. 3 ustawy o lasach i zostały włączone do sąsiednich terenów rolniczych (1R).

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 79 ha, którą w przeważającej części stanowią obszary wyłączone z możliwości inwestycji. Fragment obszaru planu miejscowego w części północno-wschodniej został powiększony do skali 1:1000 z uwagi na niedostateczną czytelność wskazanego obszaru w skali 1:2000.

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, 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 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, dróg, linii kolejowych, 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 8ZL, 1ZN i 1ZI, a także zakazu 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 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 terenów oraz 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 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;
- 6) 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;
- 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: Franciszka Plocka, Zamiejskiej i Spartańskiej w przewidzianym terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony zarządzeniem Nr 4659/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 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 ww. 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) 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 i wewnętrznych możliwości realizacji dróg rowerowych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 4) zapewniono rozwiązania przestrzenne gwarantujące zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie Lasu Lublinek i Stawów Bielice, wspierających system ekologiczny miasta, ochronę terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta, zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego - drogowego dla realizacji projektowanego przedłużenia ul. ks. Jerzego Popiełuszki oraz kolejowego dla realizacji połączenia linii kolejowej z Portem Lotniczym Łódź im. Władysława Reymonta.

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 wydatki i wpływy do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany dodatni wynik finansowy może ulec zmianie.