

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner, położonej w rejonie ulic Sanitariuszek i Łaskowice.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LIV/1638/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner, położonej w rejonie ulic Sanitariuszek i Łaskowice.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 36,5 ha położony jest w południowo-zachodniej części miasta, na terenie osiedla Nad Nerem, w rejonie ulic Sanitariuszek i Łaskowice. Obejmuje część doliny rzeki Ner, tereny otwarte oraz lasy.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północy – teren zamknięty – kolejowy, ul. Sanitariuszek;
- 2) od zachodu – teren zamknięty – kolejowy;
- 3) od wschodu: ul. Sanitariuszek, obszar doliny rzeki Ner;
- 4) od południa – ul. Łaskowice.

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

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 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 kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, 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 wskazany został jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo – symbol „O” oraz tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha – symbol „L”. Główną cechą obszaru objętego opracowaniem jest występowanie doliny rzeki Ner i terenów zieleni naturalnej, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony. Ponadto większość obszaru objęta jest uchwałą Nr XCI/1602/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki”.

Teren objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach występowania stanowisk archeologicznych oraz ze względu na to, iż obszar dorzecza Neru i Dobrzyńki był bogato zasiedlany od czasów pradziejowych wskazano cały projekt planu do objęcia strefą ochrony archeologicznej. W planie miejscowym zostały wprowadzone ustalenia dotyczące realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu i w związku z powyższym prowadzeniem nadzoru archeologicznego na terenie opracowania.

W układzie komunikacyjnym wskazane zostały w projekcie planu tereny dróg publicznych zbiorczej i dojazdowej.

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. Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji oraz ochronę terenu doliny rzeki Ner porośniętej zielenią naturalną. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, regulując zasady zagospodarowania terenów, zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy na terenie doliny rzecznej i terenach przyległych.

W związku z powyższym, celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez zachowanie i ochronę elementów systemu przyrodniczego Miasta: rzeki Ner, terenów otwartych i lasów, pełniących rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów 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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), dalej zwaną „ustawą” w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688) 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.

Z analizy parametrów gazociągów występujących na obszarze objętym planem oraz roku ich budowy wynika, że strefy kontrolowane nie występują w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W projekcie planu nie wyznaczono, wskazanego w dokumencie Studium przebiegu Kolei Dużych Prędkości ze względu na zmianę jego przebiegu przez Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. Zgodnie z ustaleniami Studium lokalizacja i przebieg elementów szczególnych, m.in. z zakresu systemów komunikacyjnych podlega doprecyzowaniu na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania stosownych decyzji administracyjnych.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach krajobrazów charakterystycznych wyznaczonych w Studium. Ustalenia planu miejscowego nie odnoszą się bezpośrednio do przedmiotowego zagadnienia, ponieważ regulacje w nim zawarte spełniają wymagania określone w Studium tj.: zachowanie ciągłości i spójności przestrzennej krajobrazu otwartego doliny rzeki Ner, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy.

Podobnie została potraktowana strefa ochrony konserwatorskiej K – strefa ochrony krajobrazu kulturowego. W planie miejscowym zostały przyjęte takie ustalenia, które zapewniają ochronę obszaru przed urbanizacją.

Ustalania planu miejscowego określają m. in.: przeznaczenie terenów, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Standardy zagospodarowania i użytkowania terenów, które plan kształtuje, uwzględniają potrzeby ochrony terenu doliny rzeki Ner oraz terenów otwartych i lasów stanowiących system przyrodniczy Miasta, a także ochrony przed narastającą presją urbanistyczną.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy. Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ww. ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

## **I. Sposób realizacji 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: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, zasad zagospodarowania terenów;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:
    - a) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów, w szczególności terenów: rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleni naturalnej i lasów,
    - b) zasady sytuowania infrastruktury technicznej,
    - c) wskazanie obszarów podlegających ochronie, tj. granic Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki”,
    - d) wskazanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie:
    - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z określonymi w uchwale wyjątkami,
    - b) ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni,
    - c) ustaleń w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków,
    - d) ustaleń w zakresie ochrony wód,
    - e) ustaleń w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami,
    - f) ustaleń w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p = 0,2\%$ ),
    - g) ustaleń w zakresie ochrony powietrza,
    - h) ustaleń w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi,
    - i) dla gruntów leśnych – przeznaczenia pod teren lasu,
    - j) dla gruntów rolnych – przeznaczenia m.in. pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - 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) walory ekonomiczne przestrzeni, ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniające ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

- 6) 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;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez określenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, a także dostosowanie sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 8) potrzeby interesu publicznego, wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym dolinę rzeki Ner, tereny zieleni naturalnej i lasów, do utrzymania i ochrony;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 10) 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;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy, 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, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890 i 2029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu nie uwzględniono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

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 w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie określonym na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy, tj. od 11 kwietnia 2023 r. do 4 maja 2023 r. nie wpłynął żaden wniosek.

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 na terenie doliny rzeki Ner oraz terenów otwartych i lasów, a także wskazanie kierunków rozwoju zmierzających do ich ochrony.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także 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. 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.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

3. W projekcie planu nie przewiduje się możliwości sytuowania nowych budynków.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonej uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 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.

W projekcie planu zapewniono dostępność wyznaczonych przestrzeni publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadą uniwersalnego projektowania poprzez nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został zidentyfikowany i oszacowany w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. 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 koszty wiążą się z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej. Należy jednak mieć na uwadze, że ze względu na brak wystarczających informacji w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych inwestycji, a także nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie.