

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rokicińskiej, Maćka z Bogdańca, Stanisława Przybyszewskiego i Augustów.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LVII/1724/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 marca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rokicińskiej, Maćka z Bogdańca, Stanisława Przybyszewskiego i Augustów. Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 54,8 ha położony jest w zachodniej części miasta, na terenie osiedla Olechów-Janów. Obejmuje on swoim zasięgiem tereny leśne i zadrzewione, tereny otwarte podlegające sukcesji naturalnej oraz tereny infrastruktury technicznej. 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 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. 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 związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527). W obowiązującym Studium dominująca część obszaru objętego projektem planu wskazana została jako *tereny rekreacyjno-wypoczynkowe* – symbol RW, których celem jest m.in. wykorzystanie potencjału przyrodniczego do stworzenia atrakcyjnej oferty rekreacji i wypoczynku. W granicach opracowania planu znajdują się także na niewielkich fragmentach obszaru:

- *tereny wielkich zespołów mieszkaniowych* — symbol M1,
- *tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej niskiej* – symbol M2,
- *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* – symbol M3,
- *tereny aktywności gospodarczej o niskiej uciążliwości* – symbol AG1.

Obowiązujący dokument Studium dopuszcza w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych, oprócz przeznaczenia określonego w kartach ustaleń, dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru terenami: przestrzeni publicznych, zieleni, lasów, wód powierzchniowych, komunikacji i obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenu zapobiega procesom ingerencji w tereny aktywne przyrodniczo. Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez zachowanie i ochronę elementów systemu przyrodniczego miasta – terenów zieleni, w tym lasów, pełniących rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną. Tereny te służą mieszkańcom okolicznych osiedli. O potrzebie utrwalenia aktualnego sposobu korzystania z tych nieruchomości świadczą dotychczasowe działania Miasta, w tym: uchwalenie przez Radę Miejską w Łodzi stanowiska – apelu w sprawie uznania terenu zieleni usytuowanego przy ul. Janowskiej w Łodzi za parki gminny (uchwała Nr L/1527/21 z dnia 17 listopada 2021 r.), wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

polegającego na utworzeniu parku leśnego, a także prace realizacyjne polegające na urządzeniu terenów zieleni. W związku z powyższym w projekcie planu zostały wyznaczone tereny lasów oraz zieleni urządzonej.

Ponadto wyznaczono tereny:

- usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – w związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy dot. rozbudowy Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej Straży Pożarnej Nr 4 w Łodzi,
- elektroenergetyki oraz stacji gazowej – na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania, a także wydanych decyzji administracyjnych dot. realizacji gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi na terenie województwa łódzkiego, w tym Węzła Gazowego Łódź Wschód,
- dróg zbiorczych – w celu poszerzenia ul. Augustów oraz przedłużenia ul. Stanisława Przybyszewskiego od al. Książąt Polskich w kierunku ul. Hetmańskiej, zgodnie z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium,
- drogi lokalnej – w celu usprawnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zapewniając połączenie pomiędzy ul. Rokicińską a ul. Jagienki,
- komunikacji drogowej wewnętrznej – na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania.

Na części obszaru, dla którego sporządzono niniejszy dokument, w rejonie ul. Rokicińskiej, obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic: Rokicińskiej i Augustów oraz torów PKP, uchwalony uchwałą Nr XXII/478/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 14, poz. 188). Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego na obszarze objętym zakresem przedmiotowej uchwały wyznaczono tereny: produkcyjno-składowe, lasów, zieleni izolacyjnej, stacji elektroenergetycznej oraz drogi głównej. Obecnie obszar ten użytkowany jest inaczej niż przewiduje ww. plan miejscowy, tj. nie powstała tam przewidywana zabudowa produkcyjno-składowa oraz droga główna. Pokrywają go w całości tereny aktywne przyrodniczo wykorzystywane jako tereny wypoczynkowo-rekreacyjne, objęte ww. stanowiskiem Rady Miejskiej w Łodzi. Ponadto w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie została wyznaczona droga w śladzie terenu drogowego wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym. Oznacza to weryfikację polityki przestrzennej Miasta w zakresie układu komunikacyjnego, tj. rezygnację z planowanej wcześniej drogi głównej. W związku z powyższym w projekcie planu nie uwzględniono przeznaczenia terenów ustalonych w planie obowiązującym.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, a także kabli elektroenergetycznych. 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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), dalej zwanej ustawą, 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 ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, 110 kV i 220 kV, strefy kontrolowane od istniejących gazociągów oraz od gazociągów zlokalizowanych na podstawie wydanych decyzji administracyjnych. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w granicach obszaru objętego planem oraz roku ich budowy i zastosowanego materiału, a także w oparciu o dane wynikające z wydanych decyzji administracyjnych wyznaczono szerokość stref kontrolowanych, która jest zgodna 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).

W projekcie planu wyznaczono również strefę ochrony sanitarnej od Cmentarza Rzymskokatolickiego pw. Wszystkich Świętych w odległości wynoszącej 50 m. Nie wyznaczono strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m, gdyż zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. Nr 52 poz. 315) tereny zawierające się w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiadają sieć wodociagową, a także wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do tej sieci.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in. przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, przyrody i 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 zieleni naturalnej stanowiących system przyrodniczy Miasta, a także ochrony przed narastającą presją urbanistyczną.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, natomiast procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy. Do projektu planu mają zastosowanie przepisy art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (postępowanie zostało wszczęte i niezakończony oraz nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie 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, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez określenie przeznaczenia terenów spójnego z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zachowanie i ochronę terenów zieleni stanowiących system przyrodniczy miasta Łodzi pełniących rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów oraz ustalonym zasadom sytuowania infrastruktury technicznej;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu poprzez wprowadzenie:

- a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z określonymi w uchwale wyjątkami,
 - b) dopuszczenia lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - c) ustaleń w zakresie ochrony wód,
 - d) ustaleń w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków,
 - e) ustaleń w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami,
 - f) ustaleń w zakresie ochrony powietrza,
 - g) ustaleń w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi,
 - h) klasyfikacji terenów aktywnych przyrodniczo pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - i) dla gruntów leśnych – przeznaczenia pod teren lasu, dla gruntów rolnych – przeznaczenia gwarantującego pozostawienie ich w systemie przyrodniczym Miasta,
 - j) ustaleń wpływających na zmniejszenie podatności na zmiany klimatu, w tym przeznaczeń terenów zapewniających zachowanie i ochronę terenów zieleni stanowiących system przyrodniczy Miasta, a także – dla części terenów – zakazu lokalizacji budynków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
- a) określenie zasad ochrony środowiska,
 - b) określenie liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów, uwzględniając ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru, poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- 7) 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 oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, w tym poprzez określenie maksymalnej wysokości zabudowy, a także dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń oraz ustalając ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego;
- 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym tereny lasów, do utrzymania i ochrony, a także wskazując tereny: zieleni urządzonej, elektroenergetyki, stacji gazowej, dróg zbiorczych i drogi lokalnej jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także wskazując tereny: stacji gazowej, zieleni urządzonej, lasów, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, dróg zbiorczych i drogi lokalnej jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje na stronie internetowej

Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie oraz 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, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940) 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;
 - 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczeniom skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji: budynków dla części terenów, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z określonymi w uchwale wyjątkami, punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu oraz poprzez ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu.

W projekcie planu nie uwzględniono:

- 1) wymagań ochrony złóż kopalin – ze względu na brak takich złóż;
- 2) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów;
- 3) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – ze względu na brak takich przestrzeni.

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, 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 wnoszenia wniosków, tj. od 12 kwietnia 2022 r. do 6 maja 2022 r., wnioski nie wpłynęły.

Zaproponowane w planie rozwiązywania 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 terenach lasów oraz zieleni urządzonej, a także wskazanie kierunków rozwoju zmierzających do ich ochrony oraz rozbudowy układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej.

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 ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

3. W projekcie planu nie przewiduje się możliwości sytuowania nowej zabudowy wpływającej na zwiększenie transportochłonności, w szczególności nowej zabudowy mieszkaniowej. Nowa zabudowa przewidziana w terenie 1ZP w zakresie usług gastronomii oraz sportu i rekreacji, ograniczona niskimi wartościami wskaźników i parametrów zabudowy oraz wyznaczonymi strefami, będzie tworzyć z terenem zieleni urządzonej spójną całość funkcjonalno-przestrzenną. W pozostałych przypadkach (tereny elektroenergetyki oraz teren 3ZP) ustalenia planu sankcjonują wyłącznie istniejącą zabudowę. Przyjęte rozwiązania przestrzenne ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez przeznaczenie terenów pod zieleń urządzonej publicznie (tereny 1ZP i 2ZP), drogi publiczne i komunikację drogową wewnętrzną na działkach należących do gminy.

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.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. W dniu 13 marca 2024 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy, podjęła uchwałę Nr LXXXVIII/2684/24 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Analiza ta wykazała, że nie zachodzi przesłanka do weryfikacji polityki przestrzennej Miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

W projekcie planu uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez wyznaczenie terenów należących do przestrzeni publicznych i ustalenie nakazu dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz poprzez wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Na podstawie wykonanych analiz nie prognozuje się dochodów będących skutkiem uchwalenia m.p.zp. Kosztem dla budżetu gminy będą wydatki z tytułu nabycia terenów pod inwestycje celu publicznego oraz realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz pozostałych przestrzeni publicznych.

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 analiza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.