

## Uzasadnienie

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Złotno, Jagodnica i Huta Jagodnica oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXX/2100/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Złotno, Jagodnica i Huta Jagodnica oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 110 ha, składający się z dwóch części (obszar 1 – ok. 27 ha, obszar 2 – ok. 83 ha), położony jest w zachodniej części miasta, na terenie osiedla Złotno. Obejmuje on swoim zasięgiem obszary istotne dla systemu przyrodniczego miasta, w szczególności: dolinę rzeki Jasieniec, tereny otwarte, na których następuje sukcesja naturalna, tereny leśne oraz wody powierzchniowe (m.in. rzeka Jasieniec, Ciek ze Starego Złotna i Ciek z Huty Jagodnica oraz kilka niewielkich zbiorników wodnych). W zachodniej części obszaru znajduje się droga ekspresowa S14. Na obszarze objętym projektem planu zlokalizowane są tereny niezurbanizowane z miejscowo rozproszoną zabudową jednorodzinną i zagrodową.

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 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 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”. Głównym walorem obszaru objętego opracowaniem są: dolina rzeki Jasieniec z jej dopływami, tereny otwarte, na których następuje sukcesja naturalna i lasy, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony. Zgodnie z ustaleniami Studium obszar objęty projektem planu miejscowego pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidzianych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie zabudowy istniejącej. W projekcie planu dla istniejącej zabudowy ustalono katalog możliwych działań budowlanych.

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. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji oraz ochronę terenu doliny rzeki Jasieniec 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 Jasieniec, terenów otwartych, na których następuje sukcesja naturalna i lasów, pełniących rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną. Ponadto plan wprowadza możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych na obszarach nieposiadających wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z występowania istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a także kabli elektroenergetycznych. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów poszczególnych sieci oraz interesy prywatne właścicieli. 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 i 1597), 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 15kV i 110kV.

W projekcie planu wyznaczono strefy kontrolowane od istniejących gazociągów w terenach innych niż komunikacji drogowej publicznej. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w granicach obszaru objętego planem oraz roku ich budowy i zastosowanego materiału 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 terenach komunikacji drogowej publicznej nie wyznaczono stref kontrolowanych od gazociągów, bowiem zawierają się one całkowicie w liniach rozgraniczających ww. terenów.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenów, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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 Jasieniec oraz terenów otwartych, na których następuje sukcesja naturalna i lasów, stanowiących system przyrodniczy Miasta, przed narastającą presją urbanistyczną.

Projekt planu miejscowego ustala również granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ).

Projekt planu miejscowego określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz zatwierdzonym planem generalnym.

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

Rysunek planu został sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 w związku z wprowadzeniem zakazu zabudowy na całym obszarze objętym projektem planu, zgodnie z dopuszczeniem wynikającym z art. 16 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 i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym zagospodarowania terenów, w szczególności terenów: rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleni naturalnej, lasów, wód powierzchniowych śródlądowych oraz ustalonym zasadom sytuowania infrastruktury technicznej; w celu ochrony walorów krajobrazowych wprowadzono również strefę ograniczeń w zabudowie (obejmującą m.in. istniejący drzewostan oraz stanowiącą bufor od zabudowy i dróg) w terenach przeznaczonych pod elektrownię słoneczną;

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 wód,

c) ustaleń w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków,

d) ustaleń w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

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) w zakresie ochrony przed hałasem – klasyfikacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,

i) ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu,

j) dla gruntów leśnych – przeznaczenia pod teren lasu,

k) dla gruntów rolnych – przeznaczenia m.in. pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie zabytku archeologicznego, wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej i strefy ochrony konserwatorskiej K oraz przyjęcie dla nich ustaleń;

w projekcie planu nie uwzględniono wymogu ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów;

5) 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;

6) 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; na części obszaru objętego planem (wyłącznie na terenach nieposiadających wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz poza wyznaczonymi strefami ograniczeń w zabudowie) umożliwiono lokalizację elektrowni słonecznych;

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 poprzez określenie maksymalnej wysokości zabudowy, a także dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

9) potrzeby interesu publicznego, wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym dolinę rzeki Jasieniec, tereny zieleni naturalnej i lasów, do utrzymania i ochrony, a także wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;

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

11) 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 miejscowej i obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego

b) możliwości składania wniosków do planu miejscowego na piśmie w formie papierowej, w formie elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej lub ustnie do protokołu,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi;

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 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501 i 1506) 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 dla obsługi zabudowy istniejącej.

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 planu w terminie określonym na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy, tj. od 20 stycznia 2023 r. do 17 lutego 2023 r., wpłynęło 14 wniosków. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski zarządzeniem Nr 753/2023 z dnia 4 kwietnia 2023 r.

Zaproponowane w projekcie planu 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 doliny rzeki Jasieniec oraz terenów otwartych, na których następuje sukcesja naturalna i lasów, a także wskazanie kierunków rozwoju zmierzających do ich ochrony. Ponadto, w projekcie planu wprowadzono teren, na którym umożliwiono lokalizację elektrowni słonecznej ze strefą ograniczeń w zabudowie (wyznaczoną w celu ochrony istniejącego drzewostanu oraz stanowiącą bufor od zabudowy i dróg).

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 uwzględniania 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 przewyższają dochody generowane przez nowe zagospodarowanie. Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych inwestycji, nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie.