

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Gościniec do granicy miasta Łodzi.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXX/2105/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Gościniec do granicy miasta Łodzi.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 42 ha położony jest w południowej części miasta, na terenie osiedla Wiskitno, przy granicy miasta Łodzi, w sąsiedztwie Gminy Brójce. Obejmuje on swoim zasięgiem obszary istotne dla systemu przyrodniczego miasta, w szczególności dolinę ciekłu z Wiskitna, stanowiące tereny niezurbanizowane z rozproszoną zabudową jednorodzinną i zagrodową.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- od północy – ul. Gościniec i granica jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem „PM” – tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, wyznaczone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi
- od wschodu – granica miasta Łodzi,
- od południa – granica miasta Łodzi,
- od zachodu – granica jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem „PM” – tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, oraz „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, wyznaczone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

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 jest występowanie doliny ciekłu z Wiskitna, i terenów zieleni naturalnej, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony.

Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie zabudowy istniejącej. Zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty projektem planu miejscowego pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidzianych dla rozwoju zabudowy. Dla istniejącej zabudowy ustalono katalog możliwych działań budowlanych.

W planie miejscowym zostały wprowadzone ustalenia dotyczące nakazu zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, w granicach zasięgu morfologicznego doliny cieku z Wiskitna, a także zakazy dotyczące dokonywania zmian stosunków wodnych, zasypywania i likwidacji cieków wodnych i stawów, oraz zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nawodnych.

W zakresie układu komunikacyjnego w projekcie planu nie zostały wskazane nowe tereny dróg publicznych. W planie miejscowym dopuszcza się funkcjonowanie istniejących dróg wewnętrznych oraz realizację nowych dróg wewnętrznych.

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 niekontrolowanej urbanizacji na opracowywanym terenie oraz ochronę terenów doliny cieku z Wiskitna i towarzyszącej zieleni naturalnej.

Projekt planu miejscowego zgodnie ze Studium wyznacza:

- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1RN-ZN i 2RN-ZN, wyznaczony pomiędzy ulicą Marcową i południową granicą miasta Łodzi,
- teren lasu, oznaczony symbolem 1L, położony w rejonie ulicy Gościniec,
- teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem 1PEF-RN-ZN (położony w rejonie ulicy Gościniec i wschodniej granicy obszaru objętego planem).

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z występowania istniejących sieci elektroenergetycznej i wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Należy zaznaczyć, że ww. infrastruktura, nie występuje w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy, ponadto rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzanie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów poszczególnych sieci oraz interesy prywatne właścicieli. Wprowadzie 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 i 1688), dalej zwaną „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. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które ta sieć przebiega, będą wdrażane na etapie realizacji inwestycji, na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Wynika to z konieczności zapewnienia racjonalnych możliwości zagospodarowania terenów. W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej, nie stwierdzono występowania sieci gazowej, w granicach obszaru objętego planem. Natomiast sieć gazowa niskiego ciśnienia występuje w pasie drogowym ul. Gościniec, położonej poza granicami obszaru opracowania projektu planu. Strefa kontrolowana dla gazociągu znajdującego się w ww. drodze w całości mieści się poza granicami obszaru opracowania planu.

Projekt planu miejscowego określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z położenia obszaru objętego planem w zasięgu strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy.

Projekt planu miejscowego 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. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy w projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy istniejącej, oraz zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i w szczególności terenów zieleni naturalnej oraz ustalonym zasadom sytuowania infrastruktury technicznej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez określenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, obiektów mostowych, urządzeń wodnych i zalesień oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi,

b) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

c) nakazu zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,

d) zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej,

e) nakazu utrzymania istniejących stawów jako zbiorników otwartych oraz istniejących cieków jako cieków otwartych,

f) nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,

g) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,

h) zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej,

i) zakazu wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych, spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,

j) 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 gminie,

k) zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie miejsc dostępnych dla ludności, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, a dla zabudowy istniejącej – w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

l) klasyfikacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jako terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,

m) ochronę użytków leśnych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, wyznaczonych jako tereny lasów;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez określenie zasad ochrony środowiska. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, tj. nie wyznaczenia w granicach obszaru opracowania planu przestrzeni publicznych lub obiektów użyteczności publicznej, nie określono wymagań wynikających z potrzeby zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);

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 racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego oraz wymogów ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez określenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych;

8) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu możliwość rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;



10) 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, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, ogłoszenie w prasie miejscowej i obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi o:

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

b) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

c) rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Łodzi wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz zamieszczeniu go w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi;

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 i 1501 i 1506) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy umożliwiających obsługę istniejącej zabudowy.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

– zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,

– ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

– minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

– granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

– sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ww. ustawy 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 planu w przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynęło 11 wniosków. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski zarządzeniem Nr 903/2023 z dnia 11 maja 2023 r.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ww. ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w projekcie

planu miejscowego zaplanowano rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne będące 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 terenach doliny cieku z Wiskitna, zieleni naturalnej oraz terenów o charakterze rolniczym i lasów, jak również zapewnienie właściwej relacji pomiędzy terenami inwestycyjnymi, a aktywnymi przyrodniczo.

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 uchwalenia planu miejscowego.

## **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.**

Zgodnie z wymogiem art. 32 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. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. 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.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie w poniższym zakresie:

- w zakresie dostępności architektonicznej – ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, tj. niewyznaczenia w granicach obszaru opracowania planu przestrzeni publicznych lub obiektów użyteczności publicznej, nie określono wymagań wynikających z potrzeby zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- w zakresie dostępności cyfrowej – poprzez zapewnienie dostępności strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 82 i 511), która umożliwia zapoznanie się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków i uwag oraz zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej – poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie,

na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

### **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. Obciążenia dla budżetu gminy stanowią wydatki na nabycie terenów pod realizację inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie. 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.

Z-ca Dyrektora  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi  
*Paulina Górska*  
Paulina Górska

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU