

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Kolumny i Józefów.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr V/143/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 sierpnia 2024 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Kolumny i Józefów.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 27,5 ha położony jest w południowej części miasta, na terenie osiedla Chojny-Dąbrowa. Obejmuje on tereny niezagospodarowane, położone po południowej stronie ulicy Kolumny i na północ od terenu lasu - Nowe Górki. W obszarze planu występuje pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północy – ul. Kolumny;
- 2) od wschodu - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Józefów 82;
- 3) od południa – ul. Józefów;
- 4) od zachodu – tereny wolne od zabudowy położone pomiędzy ulicami Kolumny i Józefów.

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.

Celem planu jest zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta, a także zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami otwartymi, aktywnymi przyrodniczo, 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., 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 miejscowego znajduje się w następujących jednostkach funkcjonalno-przestrzennych:

- O – teren przyrodniczy, w tym użytkowany rolniczo, wyznaczony w południowej części obszaru. Działania dotyczące istniejącej zabudowy na terenie „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących,
- PM – tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych (niewielki fragment).

W zakresie kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego Studium wskazuje łącznik przyrodniczy w którym należy dążyć do zapewnienia ciągłości struktur przyrodniczych poprzez pozostawienie terenów wolnych od zabudowy i wprowadzenie dużej ilości zieleni. Ponadto Studium wskazuje w obszarze planu otoczenie istniejącego punktu widokowego - Górki w Józefowie.

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. W efekcie takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych istnieje możliwość powstania zabudowy ingerującej w tereny, które

zgodnie ze Studium powinny być przeznaczone na budowę korytarzy drogowych stanowiących ważny element powiązań komunikacyjnych na terenie miasta.

Przedmiotem niniejszego projektu planu miejscowego jest ustalenie: przeznaczenia i zagospodarowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, wysokości stawki procentowej oraz granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Projekt planu zgodnie ze Studium wyznacza:

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej 1RN-ZN obejmujący prawie cały obszar planu,
- tereny lasów: 1L, 2L i 3L,
- teren drogi lokalnej - 1KDL (stanowiący niewielki fragment ulicy Kolumny).

W projekcie planu miejscowego zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej. 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 terenu. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych wskazujących zakres ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z występowania tej infrastruktury technicznej. Wprawdzie 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) 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 tak poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć.

W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występuje sieć gazowa, w związku z tym nie wprowadzono ograniczeń w użytkowaniu terenów związane z tą siecią.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. 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 oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez określenie:

a) przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, parametrów i zasad kształtowania istniejącej zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych,

b) wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należy teren drogi publicznej;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie:

a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania obszaru oraz istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej, a także ukształtowania terenu i występowania obszarów zieleni,

b) nakaz lokalizacji nowej oraz rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych oraz infrastruktury technicznej, która jedynie jako nadziemna może pełnić swoją funkcję

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez wprowadzenie:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, urządzeń wodnych i zalesień,

b) nakaz zapewnienia ciągłości łącznika ekologicznego stanowiącego połączenie terenów otwartych z terenami sąsiednimi, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,

c) zasad w zakresie ochrony wód, powietrza, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i hałasem,

d) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami poprzez:

- realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych pod drogi,

- nakaz 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 odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,

- prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,

e) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie lokalizacji:

- mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

- zamontowanych na budynku:

-- mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

-- instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego;

f) ochronę użytków leśnych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, wyznaczone jako tereny lasów;

g) nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych – stosownie do art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast,

h) nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony złóż kopalin ze względu na brak ich występowania w obszarze planu;

4) nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania w obszarze planu.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:

a) określenie zasad ochrony środowiska,

b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,

c) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - wynikających usytuowania linii energetycznej 15kV w obszarze planu;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu oraz istniejących zasobów zieleni;

7) prawo własności, poprzez kształtowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego ich zagospodarowania i zabudowy, ingerując we własność prywatną w sposób racjonalny, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego, w celu wyznaczenia terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie maksymalnej wysokości budowli, a także umożliwiając wykorzystanie dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym oraz istniejącej infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

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

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;

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, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, ogłoszenie w prasie i obwieszczenie na tablicach ogłoszeń poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków do projektu 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;

12) 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 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 i umożliwienie jej przebudowy i rozbudowy, a także poprzez budowę nowej sieci, umożliwiając obsługę istniejącej zabudowy;

14) nie wprowadzono wymogów w zakresie potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, gdyż nie wyznaczono w projekcie planu terenów przemysłowych lub magazynowych mogących stworzyć zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

15) wymogi w zakresie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, uwzględniono poprzez zachowanie dotychczasowego, rolniczego sposobu użytkowania gruntów, poprzez wskazanie przeznaczenia terenu

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu miejscowego nie określono:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;

4) 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, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W terminie przewidzianym do składania wniosków zgodnie

z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło 6 wniosków, które będą rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi.

Ponadto, na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu został określony termin składania wniosków, tj. do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W terminie tym wpłynęło 12 wniosków. Zgodnie z art. 8k ust. 1 ww. ustawy Prezydent Miasta Łodzi w formie zarządzenia ustosunkuje się do wniosków zgłoszonych przez instytucje i organy uprawnione do opiniowania i uzgadniania projekt dokumentu.

Wnioski niespełniające wymogów formalnych nie będą podlegały rozstrzygnięciu.

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 uwzględniono ochronę terenów otwartych, poprzez wskazanie przeznaczeń zgodną z dotychczasowym sposobem zagospodarowania.

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.

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 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. W dniu 13 marca 2024 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. 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, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej – poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób 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. 1440), która umożliwia zapoznanie się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami

o przystąpieniu do sporządzenia planu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków i uwag oraz umożliwia zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany 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.

Analiza wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Wydatki z budżetu gminy związane są z nabyciem terenów pod inwestycje celu publicznego.

Należy jednak mieć na uwadze, że 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 miejscowego.