

Uzasadnienie

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

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr IX/238/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 listopada 2024 r. w przystapiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Podchorążych i Obronnej. Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 7,7 ha położony jest w zachodniej części miasta, na terenie osiedla Złotno. Obejmuje on swoim zasięgiem tereny leśne i zadrzewione. W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną Miasta określona 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 oraz z 2024 r. poz. 1824). W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu wskazany został jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach* – symbol M4 oraz *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* – symbol M3. 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.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Podchorążych, Dąbrowszczaków, Rąbieńskiej i terenów zespołu mieszkaniowego „Leśny Jasieniec”, uchwalony uchwałą Nr LXXII/1623/01 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2001 r. Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego na analizowanym obszarze wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi publicznej i stacji transformatorowej. Obecnie obszar ten użytkowany jest inaczej niż przewiduje ww. plan miejscowy. Pokryty jest w całości terenami biologicznie czynnymi, w tym lasem.

Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenu zapobiega procesom rozlewania się zabudowy na terenach aktywnych przyrodniczo. Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez zachowanie i ochronę elementów systemu przyrodniczego miasta – terenów aktywnych przyrodniczo pełniących rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną. W projekcie planu zostały wyznaczone tereny lasu oraz zieleni urządzonej.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejących sieci wodociągowej

i kanalizacyjnej, 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), 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. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

W projekcie planu wyznaczono strefę kontrolowaną od istniejącego gazociągu. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągu występującego w granicach obszaru objętego planem oraz roku jego budowy i zastosowanego materiału wyznaczono szerokość strefy kontrolowanej, 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).

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 oraz 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 przed narastającą presją urbanistyczną.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 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 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 pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - i) dla gruntu leśnego – przeznaczenia pod teren lasu, dla gruntu rolnego – przeznaczenia gwarantującego pozostawienie go 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 zakazu lokalizacji budynków;
- 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;
 - 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 sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
 - 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym teren lasu, do utrzymania i ochrony, a także wskazując teren zieleni urządzonej jako teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz ustalając zasady jej realizacji stosownie do problematyki planu;
 - 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 oraz ogłoszenie w prasie i 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 planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej;

- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków na całym obszarze objętym projektem planu, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z określonymi w uchwale wyjątkami oraz poprzez zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

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 25 listopada 2024 r. do 16 grudnia 2024 r., wnioski nie wpłynęły.

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 lasu oraz terenie zieleni urządzonej, a także wskazanie kierunków rozwoju zmierzających do jego 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. Ponadto przeprowadzono analizę wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne.

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.

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 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.

W projekcie planu uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez wyznaczenie terenu należącego do przestrzeni publicznej i ustalenie nakazu dostosowania przestrzeni publicznej 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 analizie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, który wynika z konieczności poniesienia kosztów związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, w postaci terenu zieleni urządzonej.

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.