

UZASADNIENIE

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

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr VII/215/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 października 2024 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Józefów i Nowe Górki.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 27,8 ha położony jest w południowej części miasta, na terenie osiedla Chojny. W granicach projektu planu znajdują się w większości tereny zieleni, w tym obszar parku gminnego „Las Nowe Górki” [Uchwała Nr LXXXVII/2622/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie uznania terenu zieleni usytuowanego przy ul. Nowe Górki w Łodzi za park gminny i nadania mu nazwy „Las Nowe Górki” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2230)] oraz tereny użytkowane rolniczo.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:
od północy:

- ul. Józefów,
- północna granica jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem RW – *tereny rekreacyjno-wypoczynkowe* wraz ze wskazanym punktem widokowym z otoczeniem, wyznaczone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi,
- granice działek nr: G47-87, G47-88/9, G47-18/7, G47-19/1 i G47-19/2;

od zachodu:

- zachodnia granica jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem RW – *tereny rekreacyjno-wypoczynkowe* wraz ze wskazanym punktem widokowym z otoczeniem, wyznaczone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi,
- granice działek nr: G47-9/1, G47-9/2 i G47/10;

od wschodu:

- wschodnia granica jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem RW – *tereny rekreacyjno-wypoczynkowe* wraz ze wskazanym punktem widokowym z otoczeniem, wyznaczone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi,
- granice działek nr: G47-21/2, G47-21/1 i G47/10;

od południa:

- ul. Nowe Górki,
- południowa granica jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem RW – *tereny rekreacyjno-wypoczynkowe* wraz ze wskazanym punktem widokowym z otoczeniem, wyznaczone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi,
- granice działek nr G47-88/5 i G47-88/3.

W wyniku realizacji ww. uchwały z dnia 16 października 2024 r. został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 *teren rekreacyjno-wypoczynkowy* wraz ze wskazanym *punktem widokowym z otoczeniem*, oznaczony symbolem RW (93,3% mpzp) oraz jako teren *aktywny przyrodniczo, w tym użytkowany rolniczo*, oznaczony symbolem O (6,7% mpzp). Główną cechą obszaru objętego opracowaniem jest występowanie terenów zieleni naturalnej, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony w celu wykorzystania ich potencjału przyrodniczego do stworzenia atrakcyjnej oferty rekreacji i wypoczynku w mieście.

Obowiązujący dokument Studium nie wyznacza na opracowywanym obszarze rozproszonej istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast dopuszcza możliwość jej funkcjonowania w granicach istniejącego zainwestowania. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej określone zostały możliwości i zasady prowadzenia robót budowlanych.

W granicach obszaru objętego uchwałą znajdują się w większości tereny zieleni, w tym obszar parku leśnego "Las Nowe Górki" oraz tereny użytkowane rolniczo.

Na terenie "Lasu Nowe Górki" znajduje się tzw. „górką śmieciowa” wraz z instalacjami odpowietrzającymi i odwadniającymi jej teren. Górka powstała w wyniku likwidacji wysypiska śmieci, zlokalizowanego na terenie nieczynnego, udokumentowanego złoża kopalin kruszywa „Józefów”, którego granice wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych wskazano na rysunku planu (art. 10 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze – Dz. U. Nr 163 z 2024 r. poz. 1290 oraz z 2025 r. poz. 769 i 1023.).

„Górką śmieciowa” jest jednym z punktów widokowych wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Na terenie objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie znajdują się stanowiska archeologiczne, zgodnie z informacją otrzymaną od Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi (pismo znak WUOZ-PP.5150.296.2025.KP z dnia 3 czerwca 2025 r.).

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie wyznaczono dróg wewnętrznych, wskazano jedynie połączenia z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Nowe Górki i ul. Józefów.

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 na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Prawdopodobnym efektem takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych będzie nieuporządkowana struktura zabudowy ingerująca w tereny aktywne przyrodniczo. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie procesowi urbanizacji na przedmiotowym terenie oraz ochronę terenu Parku Gminnego "Las Nowe Górki" i zieleni naturalnej, towarzyszącej parkowi. Projekt planu regulując

zasady zagospodarowania terenów zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania i rozrastania się zabudowy na terenach aktywnych przyrodniczo, tak jak ma to miejsce w wielu częściach miasta.

Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez ochronę terenów otwartych stanowiących system przyrodniczy miasta, pełniących rolę rekreacyjno-wypoczynkową, ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu Parku Gminnego "Las Nowe Góry" wraz z punktem widokowym oraz jego otoczenia, jako terenów współtworzących system ekologiczny miasta, a także zapewnienie właściwych relacji pomiędzy terenami inwestycyjnymi, a terenami otwartymi, aktywnymi przyrodniczo. Projekt planu sankcjonuje także ochronę udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Józefów”.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz realizacja jego ustaleń w sposób właściwy zapewni ochronę tych terenów przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji.

Mając na względzie powyższy cel i uwarunkowania stanu istniejącego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym opracowaniem wprowadzono następujący podział funkcjonalny na:

- teren zieleni urządzonej - 1ZP (powierzchnia całkowita: 19,98 ha, co stanowi ok. 71,88% powierzchni planu),
- tereny zieleni naturalnej: 1ZN, 2ZN i 3ZN (powierzchnia całkowita: 79,82 ha, co stanowi ok. 28,12 % powierzchni planu [pp], w tym tereny: 1ZN – 6,56 ha / ok. 23,6 % pp, 2ZN – 0,57 ha / ok. 2 % pp, 3ZN – 0,69 ha / ok. 2,5 % pp).

Ustalenia projektu planu miejscowego dla tych terenów określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Granice terenu 1ZP pokrywają się w całości z granicą części terenu Parku Gminnego "Las Nowe Góry" zlokalizowanego w granicach projektu planu, dodatkowo w granice terenu włączono działkę nr ewidencyjny 88/5 w obrębie G-47 stanowiącą własność gminy. W terenie 1ZP wyznaczono strefę lokalizacji wieży widokowej o maksymalnej wysokości 30 m, zgodnie z oznaczeniem strefy na rysunku planu. W terenie 1ZP w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustalono: teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren komunikacji rowerowej, teren infrastruktury technicznej z ograniczeniami, teren wód powierzchniowych śródlądowych i teren lasu.

Na obszarze terenu 1ZP określono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy – w tym wskaźniki zagospodarowania terenu, parametry kształtowania zabudowy oraz zasady zabudowy oraz lokalizacji funkcji.

W terenach: 1ZP, 1ZN, 2ZN i 3ZN dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono możliwość wykonania remontu i przebudowy, rozbudowy i nadbudowy – z określeniem ich maksymalnych oraz minimalnych parametrów.

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 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 uwzględniono:
- 2) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy istniejącej, warunków zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni urządzonej i naturalnej oraz wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym zagospodarowania terenów, w szczególności terenów zieleni naturalnej oraz ustalonym zasadom sytuowania infrastruktury technicznej;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, urządzeń wodnych, zalesień oraz rekultywacji składowiska odpadów,
 - b) dopuszczenia lokalizacji mikroinstalacji oraz zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - c) oznaczenie na rysunku planu lokalizacji łącznika przyrodniczego w miejscu wskazanym dla zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi ,
 - d) nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru 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, przy stosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,
 - e) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - f) zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej,
 - g) 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,
 - h) zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy,
 - i) 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,
 - j) 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,
- k) klasyfikacji terenu publicznej zieleni urządzonej jako terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” oraz klasyfikacji istniejącej zabudowy jako terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 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 racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- a) ustalenie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, a także umożliwiając wykorzystanie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- b) możliwość lokalizacji budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907), zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków;
- 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia 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, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
- b) możliwości składania wniosków do planu,
- 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, 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.

2. 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Józefów i Nowe Góry w wyznaczonych terminach wpłynęło w sumie 18 wniosków – w tym 11 spełniających wymogi formalne.

Wnioski zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi Nr 1732/2025 z dnia 20 sierpnia 2025 r. W terminie do dnia 20 listopada 2024 r. wpłynęło 8 wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy, w tym 8 spełniających wymogi formalne. W terminie 21 dni w związku z zawiadomieniem, o którym mowa w art. 17 pkt 2 ustawy zostało złożonych 10 wniosków (instytucji), w tym 3 spełniające wymogi formalne. Wnioski zostały ujęte w załączniku Nr 3 jako nie spełniające wymogów formalnych i nie zostały rozpatrzone.

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 terenach Parku Gminnego "Las Nowe Góry", zieleni naturalnej, 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 ww. ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

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 LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie obszaru objętego niniejszym planem uznane zostało za aktualne.

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu miejscowego uwzględnienia zasady uniwersalnego projektowania poprzez zapewnienie dostępności wyznaczonych przestrzeni publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami.

IV. 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 brak wpływu na finanse publiczne, gdyż plan miejscowy nie generuje zarówno dochodów, jak i wydatków.

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.