

Uzasadnienie
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kolumny,
Mozaikowej, Gościniec i św. Rafała Kalinowskiego.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XIX/503/25 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 czerwca 2025 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kolumny, Mozaikowej, Gościniec i św. Rafała Kalinowskiego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 81 ha zlokalizowany jest w rejonie osiedla Wiskitno. Obszar obejmuje tereny aktywne przyrodniczo, związane z występowaniem zbiorników wodnych oraz ciekę wodnego, a także z terenami otwartymi, zarówno użytkowanymi jak i nieużytkowanymi rolniczo. Na obszarze objętym projektem planu zlokalizowana jest pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

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., 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527). W obowiązującym Studium cały obszar objęty projektem planu wskazany został jako *tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo* – symbol O. Głównymi elementami środowiska przyrodniczego obszaru objętego opracowaniem są ciek z Wiskitna, zbiorniki wodne oraz tereny otwarte, na których następuje sukcesja naturalna.

Obowiązujący dokument Studium dopuszcza możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych ww. dokumentu, w granicach istniejącego zainwestowania. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy istniejącej określone zostały możliwości i zasady prowadzenia robót budowlanych.

Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy na terenie doliny i terenach przyległych.

Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez zachowanie i ochronę elementów systemu przyrodniczego Miasta Łodzi, w tym ciekę z Wiskitna, zbiornika wodnego Wiskitno-Dolny oraz terenów otwartych, pełniących rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną. W związku z powyższym w projekcie planu zostały wyznaczone tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), 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 strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV oraz 110 kV.

W projekcie planu wyznaczono strefy kontrolowane od istniejących gazociągów w terenach innych niż komunikacji drogowej. 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).

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenów, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, 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 terenów bezpośredniego sąsiedztwa cieku z Wiskitna, zbiornika wodnego Wiskitno-Dolny oraz terenów otwartych, stanowiących system przyrodniczy Miasta, przed narastającą presją urbanistyczną.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 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, zakazu lokalizacji budynków, maksymalnej wysokości zabudowy dla budowli oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej;
 - 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, w tym zapewnienie ciągłości korytarza ekologicznego, jakim jest dolina cieków z Wiskitna;

- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym zagospodarowania terenów, w szczególności terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oraz ustalonym zasadom sytuowania infrastruktury technicznej;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z określonymi w uchwale wyjątkami,
 - b) ustaleń w zakresie odnawialnych źródeł energii,
 - c) ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu,
 - d) ustaleń w zakresie ochrony wód,
 - e) ustaleń w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków,
 - f) ustaleń w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami,
 - g) ustaleń w zakresie ochrony powietrza,
 - h) ustaleń w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi,
 - i) klasyfikacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - j) dla gruntów rolnych – przeznaczenia pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,
 - k) przeznaczeń terenów zapewniających zachowanie i ochronę terenów zieleni stanowiących system przyrodniczy Miasta;

w projekcie planu nie uwzględniono wymogu ochrony gruntów leśnych oraz złóż kopalin – ze względu na brak takich gruntów i złóż;

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie zabytków archeologicznych oraz stref ochrony archeologicznej i przyjęcie dla nich ustaleń; w projekcie planu nie uwzględniono wymogu ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez określenie maksymalnej wysokości zabudowy, ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, a także dostosowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 10) potrzeby interesu publicznego, wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym ciek z Wiskitna, zbiornik wodny Wiskitno-Dolny i tereny zieleni naturalnej, do utrzymania i ochrony oraz wskazując granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- 11) 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;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem 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 utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 13) 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi zabudowy istniejącej;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez: ograniczenie możliwości zabudowy, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z określonymi w uchwale wyjątkami oraz zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez utrzymanie i ochronę terenów użytkowanych rolniczo i wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając potencjalny 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 w trybie art. 17 pkt 1 ustawy, tj. od 15 lipca 2025 r. do 5 sierpnia 2025 r., **wpłynęły 23** wnioski.

Ponadto, w trybie art. 17 pkt 2 ustawy, prezydent miasta zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.

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.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania terenu oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji cieków z Wiskitna, zbiornika wodnego Wiskitno-Dolny oraz terenów otwartych, a także wskazanie kierunków rozwoju zmierzających do ich 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.

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 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 stosownie do problematyki planu.

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 przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Kosztem dla budżetu gminy będą wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych inwestycji, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych inwestycji. 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.