

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Duńskiej i Traktorowej

Zgodnie z uchwałą Nr LXXXV/2581/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 grudnia 2023 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Duńskiej i Traktorowej.

Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określony w projekcie niniejszej uchwały, położony jest w północno-zachodniej części miasta, w dzielnicy Bałuty, na terenie osiedla Bałuty Zachodnie. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 3,4 ha. Od północy graniczy z ul. Duńską, od wschodu z ul. Traktorową, od południa z terenem usługowym (budynek biurowy dawnej siedziby firmy Skórimpex), położonym na skrzyżowaniu ulic Aleksandrowskiej i Traktorowej oraz od zachodu z terenem kompleksu przemysłowego firmy „Amcor”.

Pod względem sposobu użytkowania oraz występujących form zagospodarowania opisywany obszar nie jest zróżnicowany. Całą jego powierzchnię zajmują budynki o charakterze przemysłowym – dawny łódzki zakład przemysłu skórzanego „SKOGAR”. Część nieruchomości, stanowiące jego przedpole od ul. Traktorowej jest zagospodarowana w formie zieleni z nielicznymi nasadzeniami w formie drzew.

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

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z 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 2021r. W obowiązującym Studium obszar opracowania planu miejscowego położony jest w obrębie jednostki funkcjonalno-przestrzennej tereny „AG1” – aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości. Jednostka ta została scharakteryzowana w Studium m.in. jako obszary pełniące kluczową rolę dla rozwoju gospodarczego Łodzi.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta. Ponadto plan miejscowy w sposób szczegółowy określi parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, przy jednoczesnym zachowaniu właściwych relacji przestrzennych z otoczeniem oraz rygorów ochrony środowiska.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej oraz kablowej sieci elektroenergetycznej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta ważył 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 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. Wyznaczenie pasa ochronnego od sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i strefy ochronnej od kablowej sieci elektroenergetycznej oraz ustalenia wynikające z ich ograniczeń, w tym np. zakazu lokalizacji obiektów budowlanych,

uniemożliwiłaby właścicielom nieruchomości lokalizację budynków (w ramach ww. pasa oraz strefy), których realizacja jest możliwa przy zastosowaniu właściwych rozwiązań technicznych, na co wskazuje dotychczasowa praktyka.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie występują napowietrzne linie elektroenergetyczne, sieci kanalizacyjne oraz kablowe sieci elektroenergetyczne. Zaznaczyć jednak należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, prowadzi aktualizowany corocznie rejestr zawierający informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, z wyszczególnieniem przekroczeń dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności. Rejestr przygotowywany jest w oparciu o dane pozyskane w ramach realizacji zadań Inspekcji Ochrony Środowiska, tj. prowadzenia państwowego monitoringu środowiska, kontroli podmiotów korzystających ze środowiska oraz ze sprawozdań przekazywanych zgodnie z art. 122a ustawy prawo ochrony środowiska. Ze źródeł tych nie wynikają przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku na terenie województwa łódzkiego.

Sieci gazowe w obszarze objętym planem wraz ze swoją strefą kontrolowaną (fragmenty gazociągu niskiego ciśnienia DN 200 PE, wybudowanego w 1966 r.), zlokalizowane są w terenie U-P. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu ww. stref określają przepisy dotyczące lokalizacji sieci gazowych.

Sporządzenie planu miejscowego oraz realizacja jego ustaleń przyczyni się do zwiększenia różnorodności oferty inwestycyjnej zgodnie z zapotrzebowaniem rynku, a w konsekwencji do powstania nowych miejsc pracy, czemu sprzyjają dogodne warunki lokalizacyjne w postaci istniejących układów drogowych i infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu miejscowego jest prowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) oraz 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).

I. Realizacja 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 przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów i zasad kształtowania zabudowy, zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów,
 - 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez wykorzystanie istniejących zasobów terenowych, wyznaczonych w Studium pod cele inwestycyjne oraz lokalizowanie funkcji produkcyjnej na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, charakteryzujących się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, a także zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami inwestycyjnymi a terenami sąsiednimi;
 - 3) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz występowania infrastruktury technicznej i drogowej w bezpośrednim sąsiedztwie;

- 4) wymagania ochrony środowiska oraz zasady kształtowania krajobrazu, w szczególności poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących: zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, infrastruktury technicznej, dróg oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - b) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, wód deszczowych i roztopowych oraz gospodarki odpadami poprzez:
 - doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy oraz retencjonowanie i zagospodarowanie 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,
 - prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - c) zasad w zakresie odnawialnych źródeł energii, a także ochrony wód, powietrza i przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
 - d) nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony przed hałasem ze względu na brak terenów podlegających ochronie akustycznej w granicach planu miejscowego;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
 - a) określenie zasad ochrony środowiska,
 - b) wymóg stosowania rozwiązań technicznych ułatwiających dostępność do przestrzeni publicznych,
 - c) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - d) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w strefie kontrolowanej od gazociągu,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia w infrastrukturę techniczną przy porządkowaniu i uzupełnianiu istniejących terenów zabudowy;
- 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy w granicach istniejących podziałów własnościowych i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenie wysokości obiektów budowlanych a także dostosowanie infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów stosownie do problematyki planu;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu i zbieraniu wniosków zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.), w formie ogłoszeń w prasie, umieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi (obsługujący urząd), a także na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
 - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej;
 - 13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, poprzez wykluczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 14) nie wprowadzono wymogów w zakresie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, z uwagi na brak wyznaczania terenów rolniczych.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 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;
 - 5) szczegółowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
 3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta ważył interes publiczny i interesy prywatne. W terminie przewidzianym do składania wniosków zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynął żaden wniosek. 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 14 wniosków, w tym 4 spełniające wymogi formalne. Zgodnie z art. 8k ust. 1 ww. ustawy Prezydent Miasta Łodzi w formie zarządzenia ustosunkował się do wniosków zgłoszonych przez instytucje i organy uprawnione do opiniowania i uzgadniania projekt dokumentu. Wnioski niespełniające wymogów formalnych nie podlegały rozstrzygnięciu.
 4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów

ekonomicznych w projekcie planu zaproponowano rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne będące wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. Na całym obszarze objętym projektem planu miejscowego wyznaczono tereny pod zabudowę usługową (z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji) lub produkcyjną (z wykluczeniem elektrowni wiatrowej i przemysłu portowego). W planowaniu i lokalizowaniu nowej bądź adaptacji istniejącej zabudowy dążono do racjonalnego wykorzystania terenów inwestycyjnych wykorzystując przestrzenne walory lokalizacyjne w postaci położenia obszaru w łódzkiej dzielnicy przemysłowej tzn. Teofilów Przemysłowy.

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 z dnia 27 marca 2013 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

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

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 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.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej określa wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- w zakresie dostępności cyfrowej zapewniając dostępność 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. poz. 848) poprzez możliwość zapoznania się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, ogłoszeniami o przystąpieniu i o konsultacjach społecznych, informacji o możliwości składania wniosków i uwag, czy możliwości zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi,
- 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 w 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.

Przeprowadzona analiza wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy rozpatrywana w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że nie przewiduje się dochodów oraz wydatków na skutek uchwalenia mpzp.

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 oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji.