**UZASADNIENIE**

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Cezarego Józefiaka oraz ulic: Rokicińskiej, Trakcyjnej, Zakładowej i Transmisyjnej do autostrady A1.**

Zgodnie z uchwałą Nr LXXIV/2019/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 sierpnia 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Cezarego Józefiaka oraz ulic: Rokicińskiej, Trakcyjnej, Zakładowej i Transmisyjnej do autostrady A1 wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i  „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określony w projekcie niniejszej uchwały, położony jest w południowo-wschodniej części miasta Łodzi na terenie Osiedla Olechów - Janów i Osiedla Nr 33, w bezpośrednim sąsiedztwie węzła autostradowego Nr 22 i korytarza autostrady A1. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 123 ha. Granice obszaru objętego planem wyznaczają od północy ulica Rokicińska, od  północnego-wschodu al. Cezarego Józefiaka wraz z węzłem autostradowym Nr 22, od wschodu autostrada A1. Od południa granice planu przebiegają wzdłuż ul. Trakcyjnej, projektowanym przedłużeniem ul. Stanisława Przybyszewskiego i dalej na południu wzdłuż ul. Zakładowej. Od zachodu granice planu wyznacza ul. Transmisyjna wraz z jej projektowanym przedłużeniem. Osią komunikacyjną obszaru jest al. Cezarego Józefiaka. Obszar objęty opracowaniem ma w przeważającej części charakter otwarty z nieużytkami rolniczymi podlegającymi sukcesji leśnej, łąkami, zadrzewieniami, z terenami leśnymi o znacznej powierzchni zlokalizowanymi głównie w jego zachodniej części. Nieliczna zabudowa jednorodzinna, siedliskowa i usługowa rozlokowana jest wzdłuż ul. Nery oraz ul. Trakcyjnej. W północnej części obszaru planu, w rejonie skrzyżowania ul. Rokicińskiej i al. Cezarego Józefiaka, postępują procesy inwestycyjne związane z powstającą obecnie zabudową usługową. Na południu, w rejonie skrzyżowania ul. Zakładowej z al. Cezarego Józefiaka, zlokalizowana jest istniejąca zabudowa centrum logistycznego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar ten w większości położony jest w strefie ogólnomiejskiej na terenach jednostek funkcjonalno-przestrzennych aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości oraz terenach zabudowy usługowej. Pozostała część obszaru znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej obejmującej tereny lasów oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie dominującej części obszaru pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz pod zabudowę usługową. Projekt planu przewiduje skorygowanie granic terenów leśnych poprzez zachowanie dużych kompleksów i ich uzupełnienie oraz przeznaczenie na cele nieleśne części użytków, które kolidują z wyznaczonymi w planie drogami publicznymi. Tereny lasów i zalesień wraz ze strefami zieleni wyznaczonymi w obrębie terenów inwestycyjnych pełnić będą rolę naturalnej izolacji niwelującej niekorzystne relacje przestrzenne i środowiskowe pomiędzy rozwijającą się zabudową produkcyjno-usługową a sąsiadującymi osiedlami mieszkaniowymi. Drogi istniejące dopasowano do potrzeb przewidywanego wzrostu ruchu kołowego obsługującego nowe tereny inwestycyjne oraz wyznaczono nowe drogi publiczne: zbiorcze, lokalne i dojazdowe.

Za główny cel projektu planu przyjmuje się kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów związanych z rozwojem funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej oraz zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami oraz terenami sąsiednimi.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) przyjęto dla rysunku planu skalę 1:2000. Obszar o znacznej powierzchni objęty przystąpieniem do sporządzenia projektu planu miejscowego charakteryzuje się przewagą terenów otwartych i bez intensywnej zabudowy.

Ponadto w projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci kanalizacyjnej oraz kablowej sieci elektroenergetycznej.

Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci kanalizacyjnej oraz kablowej sieci elektroenergetycznej 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 kanalizacyjnej i strefy ochronnej od kablowej sieci elektroenergetycznej oraz ustalenia wynikające z ich ograniczeń, w tym np. zakazu lokalizacji obiektów budowlanych, uniemożliwiłoby właścicielom nieruchomości lokalizację budynków (w ramach ww. pasa oraz strefy), których realizacja jest możliwa przy zastosowaniu właściwych rozwiązań technicznych, na co wskazuje dotychczasowa praktyka. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

Nie wyznaczono stref kontrolowanych od istniejących gazociągów. Z analizy parametrów gazociągów występujących na obszarze objętym planem oraz roku ich budowy wynika, że strefy kontrolowane nie występują w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium. Ustalone w procedowanym projekcie planu klasy techniczne ulic są zgodne z układem podstawowym systemu komunikacyjnego obecnie obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonym uchwałą Nr LXIXI/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. Obowiązujące plany miejscowe uchwalone uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr XX/460/15 z dnia 18 listopada 2015 r. oraz LXIX/1752/18 z dnia 23 marca 2018 r. obejmujące sąsiednie tereny, w których ulice: Zakładowa, Transmisyjna i przedłużenie ulicy Stanisława Przybyszewskiego mają swoje kontynuacje, uchwalano w oparciu o poprzednie Studium uchwalone uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. W Studium tym ulice: Zakładowa, Transmisyjna i przedłużenie ulicy Stanisława Przybyszewskiego miały inne, wyższe klasy techniczne. Obowiązujące plany, niezgodne w zakresie klas technicznych ulic z systemem komunikacyjnym układu podstawowego w obecnie obowiązującym Studium, należy uwzględnić w analizie aktualności planów miejscowych. Jednocześnie kontynuacja linii rozgraniczających ww. ulic w procedowanym projekcie planu umożliwia ich realizację mimo różnych przyjętych klas technicznych.

Polityka miasta, określona w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przewiduje przede wszystkim intensywne wykorzystanie terenów wokół węzła autostradowego Nr 22 na rozwój terenów przeznaczonych pod inwestycje, w dalszej kolejności na tereny o charakterze ochronnym szeroko pojętej zieleni izolacyjnej i wchodzącej w skład obudowy łącznika przyrodniczego wyznaczonego w obowiązującym Studium. Z tego względu, obszar objęty projektem planu miejscowego zarówno na wyznaczonych terenach inwestycyjnych o funkcji produkcyjnej i usługowej, jak i terenach zielonych pełniących rolę pasów izolacyjnych od sąsiadujących osiedli mieszkaniowych oraz rolę pasów ochronnych nie jest przeznaczony do dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowej i zagrodowej. Ma to na celu wyeliminowanie wzajemnie niekorzystnych oddziaływań ww. funkcji. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca przewidział możliwość rekompensaty w przypadku, kiedy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone poprzez możliwość żądania przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego od gminy odszkodowania lub wykupienia nieruchomości w całości lub części.

Projekt planu miejscowego, przeznaczając tereny oznaczone symbolem PU pod realizację nowych inwestycji z zakresu zabudowy produkcyjnej, ma na celu zapobieżenie dalszemu rozwojowi zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, obsługiwanej komunikacyjnie przez istniejące dojazdy do nieruchomości. Wyznaczone w projekcie planu miejscowego linie zabudowy określają wyłącznie zasady lokalizacji zabudowy w stosunku do tych linii. W projekcie procedowanego planu miejscowego nie ma ustalenia, które nakazywałoby lokalizowane zabudowy na całej długości zaproponowanych linii zabudowy utrudniających funkcjonowanie istniejących dojazdów, czy lokalizowanie nowych. Specyfika inwestycji realizowanych na terenach PU przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie będzie wymagała łączenia działek, zmiany zagospodarowania i tworzenia nowych wjazdów na posesje, być może również układu dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu. Są to elementy zagospodarowania nieruchomości projektowane na etapie tworzenia inwestycji, najczęściej trudno przewidywalne do wprowadzenia w czasie procedowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zatem zgodnie z definicjami linii zabudowy zawartymi w ustaleniach projektu planu, odnoszącymi się wyłącznie do lokalizowania zabudowy a nie samych zjazdów, wyznaczone linie zabudowy i w konsekwencji nowopowstała zabudowa nie muszą kolidować z już istniejącymi lub mogącymi powstać zjazdami. Wyznaczenie linii zabudowy w planie miejscowym nie pozbawia nieruchomości dostępu do drogi publicznej. Pokazuje jedynie możliwość odmiennego niż w stanie obecnym sposobu zagospodarowania biorąc pod uwagę ww. uwarunkowania, zaś ewentualne zagwarantowanie dostępu do drogi publicznej możliwe jest także za pomocą instrumentów prawnych uregulowanych na gruncie innych ustaw, w tym kodeksu cywilnego.

Linie zabudowy wyznaczone w procedowanym projekcie planu na terenach oznaczonych symbolami 1 U i 2 U nie wymuszają, zgodnie z definicją lokalizowania zabudowy na całych ich długościach. Określają one wyłącznie relacje odległości zabudowy w stosunku do tych linii, czy udział procentowy powierzchni elewacji frontowych, zlokalizowanych na tych liniach lub równolegle do nich. Na ww. terenach wyznaczono strefy ochronne od istniejących sieci elektroenergetycznych, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Te dwa ustalenia – zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych oraz nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy w relacjach określonych w definicji – należy czytać łącznie, a ustalenia te nie wykluczają się wzajemnie.

W obwiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" określono w kartach ustaleń jednostki funkcjonalno-przestrzenne L - tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha. Na załączniku Nr 13. Jednostki funkcjonalno- przestrzenne pokazano wyłącznie tereny leśne o powierzchni min. 3 ha. W Studium nie pokazano zatem terenów leśnych poniżej 3 ha. Tymczasem na obszarze objętym przystąpieniem istnieją tereny leśne będące własnością Skarbu Państwa, jak również tereny leśne należące do gminy i osób prywatnych, nie przekraczające tej powierzchni. Lasy należące do Skarbu Państwa zlokalizowane na terenach oznaczone symbolami: 2 ZL, 3 ZL 4 ZL, 5 ZL, 7 ZL i 8 ZL pełnią rolę lasów ochronnych na terenie miast, o których mowa w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672, 1726 i 2311 oraz z 2023 r. poz. 412 i 803) zgodnie z art. 15 pkt 7 lit. a. Stanowią również obudowę łączników przyrodniczych wyznaczonych w obowiązującym Studium oraz tereny enklaw dla zwierząt w pobliżu istniejących przejść dla zwierząt pod autostradą A1- teren oznaczony symbolem 4 ZL i 8 ZL. Z kolei teren lasu oznaczony w projekcie planu symbolem 1 ZL pełni funkcję strefy zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a terenami przeznaczonym pod zabudowę produkcyjną, zgodnie z obowiązującym Studium. Należy dodać, że ww. teren leśny został wyznaczony wcześniej na tych samych działkach w obowiązującym planie dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Hetmańskiej oraz ulic: Rokicińskiej i Zakładowej zgodnie z uchwałą Nr XX/460/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 94) i oznaczony symbolem 3 ZL. Dodatkowo w toku procedowania projektu planu nie uzyskano zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśnie na terenach aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości oznaczonych w obowiązującym Studium symbolem AG1 zarówno od Ministra Klimatu i Środowiska w zakresie gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa jak i Marszałka Województwa Łódzkiego w zakresie gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa – tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL, 6 ZL, 8 ZL oraz częściowo 5 ZL i 7 ZL. Z uwagi na odwołanie Prezydenta Miasta Łodzi na decyzję Marszałka Województwa Łódzkiego skierowane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi po rozpatrzeniu sprawy organ wydał decyzję znak: SKO.4160.355.2021 r. z dnia 9 marca 2022 r., w której orzekł o zachowaniu w mocy decyzji Marszałka Województwa Łódzkiego w zakresie dotyczącym odmowy przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne tj. pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oraz wyraził zgodę na przeznaczenie w przedmiotowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gruntów leśnych pod drogi publiczne. Wobec powyższego nie zachodzi przesłanka o naruszeniu obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**
2. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzenia uwzględniono:
3. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy;
4. walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
5. ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania kubaturowego oraz występowania obszarów leśnych i infrastruktury technicznej, w tym węzła autostradowego,
6. ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych;
7. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w szczególności poprzez:
8. wykluczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w obrębie całego obszaru objętego planem oraz ograniczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko do terenów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z usługami związanymi z  działalnością prowadzoną na terenie oraz do lokalizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg i wylesień,
9. wykluczenie stosowania rozwiązań techniczno-budowlanych uniemożliwiających migrację roślin i zwierząt w obszarze łącznika przyrodniczego,
10. zaliczenie terenów od 1 PU do 4 PU i od 6 PU do 8 PU z istniejącą zabudowę mieszkaniową do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska”.
11. kształtowanie systemu zieleni izolacyjnej w ramach terenów zabudowy produkcyjnej, zieleni wysokiej w strefie łącznika ekologicznego wzdłuż wschodniej granicy planu oraz lasów stanowiących izolację od terenów mieszkaniowych,
12. ustalenie obowiązku retencjonowania i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania w szczególności terenów z zabudową produkcyjną, składową i magazynową,
13. określenie wymagań dotyczących wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia terenów inwestycyjnych w energie elektryczną i ciepło;
14. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
15. określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
16. wymóg stosowania rozwiązań technicznych ułatwiających dostępność do przestrzeni publicznych;
17. walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia technicznego przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych określonych w projekcie planu;
18. prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący zadaniami publicznymi w grunty stanowiące własność prywatną, a także w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów budowlanych w granicach istniejących podziałów własnościowych;
19. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie przestrzeni publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
20. potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod rozbudowę systemu komunikacyjnego;
21. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy stosownie do problematyki planu;
22. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
23. podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu i zbieraniu wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag 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. poz. 1094) w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń umieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
24. umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu,
25. udostępnianie zainteresowanym dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
26. zamieszczenie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego składanych wniosków i uwag w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi;
27. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego projektem planu, umożliwiających obsługę wyznaczonych terenów budowlanych.
28. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:
29. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
30. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a  także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
31. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
32. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne. Wziął pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Ustosunkował się do wniosków zgłoszonych przez zainteresowane osoby oraz instytucje opiniujące i uzgadniające projekt dokumentu.

Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 3748/VIII/20 z dnia 10 kwietnia 2020 r.

Projekt ww. planu miejscowego był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania środowisko w dniach od 22 listopada 2022 r. do 13 grudnia 2022 r. W terminie wnoszenia uwag, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 30 grudnia 2022 r. wpłynęło 25 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 337/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 lutego 2023 r. zmienionym zarządzeniem Nr 1172/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 23 maja 2023 r. Uwzględnienie części uwag spowodowało wprowadzenie zmian do projektu planu miejscowego i ponowienie procedury planistycznej w zakresie opiniowania i uzgodnień.

W projekcie planu uwzględniono ochronę dużych kompleksów leśnych oraz wskazano działania związane z ich uzupełnieniem. Wpływ na sposób rozpatrzenia wniosków i uwag do projektu planu miały względy ekonomiczne i społeczne, w szczególności wynikające z ww. potrzeb ochrony wartościowych elementów zagospodarowania w postaci istniejących lasów i ich uzupełnień oraz wyznaczenie stref zieleni izolacyjnej i zieleni wysokiej wchodzących w skład systemu zieleni izolacyjnej chroniącego tereny sąsiednie od oddziaływania nowych terenów inwestycyjnych o funkcji produkcyjnej.

1. Na przeważającej części obszaru objętego projektem planu wyznaczono tereny inwestycyjne pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oraz pod zabudowę usługową zlokalizowaną w rejonie Ronda Żołnierzy Wyklętych. Wyznaczając tereny pod nową zabudowę uwzględniono istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowanie terenu. Ponadto:
2. w celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego związanego przewidywanym dużym ruchem ciężkich pojazdów kołowych zaprojektowano system komunikacyjny w sposób racjonalnie powiązany z zewnętrznym układem drogowym. Zaadaptowano istniejące ulice do parametrów odpowiadających klasie ulic lokalnych i dojazdowych (ul. Transmisyjna oraz ul. Nery i ul. Kątna) oraz wyznaczono nową ulicę zbiorczą (przedłużenie ul. Stanisława Przybyszewskiego do al. Cezarego Józefiaka), ulicę lokalną (przedłużenie ul. Stanisława Przybyszewskiego do autostrady A1) i ulicę dojazdową obsługujące nowe tereny inwestycyjne w sąsiedztwie ul. Rokicińskiej;
3. układ drogowy zaprojektowano tak, aby środki komunikacji publicznej, jako podstawowe środki transportu zbiorowego, były dostępne z każdego wyznaczonego w projekcie planu terenu inwestycyjnego;
4. zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie ulic dojazdowych i lokalnych o parametrach zapewniających swobodny dostęp pieszy z terenów produkcyjnych do ulic obsługujących zewnętrzny układ komunikacyjny;
5. w planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy dążono do racjonalnego wykorzystania nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składową i magazynową i zabudowę usługową wykorzystując walory lokalizacyjne w pobliżu węzła autostradowego Nr 22.
6. **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalona uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie przewiduje konieczności zrewidowania ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium i tym samym zostają podtrzymane kierunki rozwoju ustalone w Studium. W projekcie planu wprowadzono nakaz dostosowania wskazanych w ustaleniach ogólnych przestrzeni publicznych dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania.

1. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższą wydatki. Największe dochody do budżetu miasta będą stanowić podatki od nieruchomości. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Szacunkowe wydatki, jakie poniesie gmina w związku z realizacją ustaleń planu, nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz wynikną po realizacji zaplanowanego w planie miejscowym nabycia terenów oraz realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.