

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kinga C. Gillette, Maratońskiej i Nowy Józefów oraz granicy miasta Łodzi.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XIV/490/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 września 2019 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kinga C. Gillette, Maratońskiej i Nowy Józefów oraz granicy miasta Łodzi.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni około 151,85 ha położony jest w zachodniej części miasta, na terenie osiedli Lublinek-Pienista i Retkinia Zachód-Smulsko. Obejmuje on swoim zasięgiem tereny Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Ponadto granicami opracowania objęte są również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej wzdłuż ul. Nowy Józefów. Zachodnia część ww. obszaru ma charakter otwarty z nieużytkami rolniczymi, łąkami i zadrzewieniami podlegającymi obecnie silnym przekształceniom związanym z lokalizacją zabudowy produkcyjnej.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północy – granica miast Łodzi i Konstąntynowa Łódzkiego – ul. gen. Mariana Langiewicza oraz tereny przemysłowe położone w Konstąntynowie Łódzkim,
- 2) od wschodu – zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej osiedla Smulsko oraz przedpole Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Lodex”,
- 3) od południa – ul. Maratońska,
- 4) od zachodu – projektowana droga ekspresowa S14.

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

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 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. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium obszar opracowania planu miejscowego położony jest w strefie ogólnomiejskiej. Przeważająca jego część zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem AG2 – tereny aktywności gospodarczej o znacznej uciążliwości. Ponadto we wschodniej części obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego dokument wskazuje tereny oznaczone symbolem Z – tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej. Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone w Studium symbolem O, zostały wskazane w południowo-wschodniej części obszaru objętego planem miejscowym.

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 wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie, a także ze strefą zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Smulsko oraz strefami korytarzy ekologicznych w sąsiedztwie drogi ekspresowej S14. W ramach adaptacji istniejącego zainwestowania ustalono przeznaczenie terenów pod tereny zieleni urządzonej Parku na Smulsku oraz tereny lasów i zalesień stanowiące naturalną strefę zieleni izolującej zabudowę mieszkaniową od zabudowy produkcyjnej. Wskazane zostały również tereny dróg publicznych: ekspresowej, głównej, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, a także droga wewnętrzna i drogi rowerowe.

W ramach budowy drogi ekspresowej S14 zostanie także przebudowa na istniejąca infrastruktura techniczna znajdująca się w wyznaczonym korytarzu drogowym. W związku z tym, że realizacja zachodniej obwodnicy Łodzi nie jest bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu miejscowego, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDS wskazano oznaczeniem informacyjnym istniejącą infrastrukturę techniczną wymagającą przebudowy w ramach budowy drogi ekspresowej S14. Plan miejscowy nie wskazuje postulowanych przebiegów dla ww. infrastruktury. Zostanie to szczegółowo rozstrzygnięte w: *Projekt I budowa drogi ekspresowej S14 Zachodniej Obwodnicy Łodzi. Zad. A – Odcinek I węzeł „Łódź Lublinek” – węzeł „Łódź Teofilów”*.

Za główny cel projektu planu przyjmuje się kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem potrzeby wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych na rozwój funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej oraz zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami oraz terenami sąsiednimi.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in. przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do uporządkowania istniejącej struktury przestrzeni obszaru, a także wzrostu funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

Projekt planu miejscowego określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z:

- 1) lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej (istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia), a także podziemnej (m.in. istniejące magistrale wodociągowe i kolektor sanitarny);
- 2) położenia obszaru w strefie powierzchni ograniczających wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta;
- 3) występowania lasów bezpośrednio sąsiadujących z terenami inwestycyjnymi.

Rysunek planu stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000. Przesłankami zastosowania niniejszej skali jest wielkość obszaru objętego planem miejscowym – powierzchnia około 151,85 ha, który będzie kształtował zwarte tereny inwestycyjne o dużych powierzchniach i regularnych kształtach.

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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

I. Środki realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym istniejącej zabudowy,
 - b) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny zieleni urządzonej, dróg publicznych, drogi wewnętrznej oraz dróg rowerowych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie:
 - a) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4P/U i 6P/U,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalizacji instalacji do uboju zwierząt oraz chowu lub hodowli zwierząt;
 - d) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących:
 - energię siły wiatru we wszystkich terenach,
 - energię słoneczną w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 1ZL i 2ZL;
 - e) zakazu stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy,
 - f) zakazu wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidowaniu cieków naturalnych oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy pod warunkiem zachowania ciągłości przepływu wód,

- g) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych,
 - h) zakazu lokalizacji składowisk odpadów;
 - i) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,
 - j) nakazu likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych w postaci nieużytkowanych studni kopanych i bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz składowisk odpadów,
 - k) doprowadzenia infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - l) dopuszczenia zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - m) doprowadzenia infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych na miejscu ich powstania,
 - n) włączenia terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - o) 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 gminach,
 - p) zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych poprzez wskazanie obszaru znalezienia zabytków archeologicznych wraz ze strefą ochrony archeologicznej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniając 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, ustalając ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz nakaz dostosowania dróg publicznych i infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym, w tym tereny przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 11) potrzebę zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
- przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
 - 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,
 - możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) potrzebę zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.
2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi ważył 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: Kinga C. Gillette, Maratońskiej i Nowy Józefów oraz granicy miasta Łodzi w przewidywanym terminie określonym zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do 25 października 2019 r. wpłynęło 45 wniosków.

Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 2773/VIII/19 z dnia 6 grudnia 2019 r.

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

zabudowanych oraz wskazanie kierunków ich rozwoju w zakresie terenów inwestycyjnych związanych z funkcją produkcyjną. Wyodrębniono ponadto wartościowe elementy zagospodarowania obejmujące istniejący Park na Smulsku oraz las, stanowiące strefę ochronną dla terenów sąsiednich od terenów inwestycyjnych o funkcji produkcyjnej oraz określono zasady ich ochrony i wykorzystania. Wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

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 interesem miasta.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
 - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny;
 - 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
 - 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących dróg publicznych możliwość realizacji dróg rowerowych i ciągów pieszych;
 - 4) zapewniono kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem potrzeby wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych na rozwój funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej oraz zachowanie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami oraz terenami sąsiednimi.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta 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 analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie wskazuje na nieaktualność Studium na obszarze objętym projektem planu.

W momencie dokonania oceny, obszar projektu planu objęty był dwoma obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- uchwałą Nr XXIX/446/04 Rady Miejskie w Łodzi z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Nowy Józefów – Maratońska,
- uchwałą Nr XXXIX/782/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie: ul. Maratońska, tory PKP, północna granica miasta, granica Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Nowy Józefów-Srebrna”.

Ocena aktualności, o której mowa powyżej wskazała częściową niezgodność drugiego z wymienionych obowiązujących planów miejscowych z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. W granicach obszaru objętego przedmiotowym projektem planu polega ona na dezaktualizacji układu komunikacyjnego w zakresie przebiegu: drogi ekspresowej S14, drogi klasy głównej (G) – ul. Maratońskiej oraz projektowanej drogi klasy zbiorczej (Z), a także podstawowego przeznaczenia terenu w rejonie ul. gen. Mariana Langiewicza. Ponadto powyższa analiza wskazuje rekomendację zmiany obu ww. obowiązujących planów miejscowych z uwagi na wzajemne powiązania funkcjonalne i presję inwestycyjną.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

III. 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 przewyższają wydatki. Głównym źródłem dochodów jest wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości. Natomiast największe obciążenia dla budżetu gminy stanowią wydatki na nabycie nieruchomości i wyburzenie budynków pod tereny stanowiące inwestycje celu publicznego. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany dodatni wynik finansowy może ulec zmianie.

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.