

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus i Traktorowej do terenów kolejowych.**

Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/1171/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2021 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus i Traktorowej do terenów kolejowych 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 północno-zachodniej części miasta Łodzi, na terenie osiedla Bałuty Zachodnie. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 31 ha. Granice obszaru objętego planem wyznaczają od północy ulica Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus, od zachodu ul. Traktorowa, od wschodu tereny kolejowe natomiast od południa granica przebiega wzdłuż bocznic kolejowej. Na obszarze objętym opracowaniem można wyróżnić przede wszystkim tereny zabudowy przemysłowej i usługowej, co wynika z lokalizacji przedmiotowego terenu w strefie Teofilowa Przemysłowego. Ponadto w rejonie ulic: Cepowej, Koprowej i Chłopskiej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (ok. 22 domy) i usługowa (m.in. mechanika samochodowa, przedsiębiorstwo produkujące szyby zespolone, produkcja mebli, produkcja bielizny). Pozostałą część obszaru stanowią tereny niezabudowane oraz tereny bocznic kolejowej.

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 2021 r. obszar ten położony jest na terenach jednostek funkcjonalno-przestrzennych aktywności gospodarczej o znacznej uciążliwości oraz, w niewielkiej części od strony południowej, aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości.

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. Istniejące drogi dopasowano do potrzeb przewidywanego wzrostu ruchu kołowego obsługującego nowe tereny inwestycyjne. Plan miejscowy doprecyzuje zasięg granic terenów inwestycyjnych, a także w sposób szczegółowy określi parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, przy jednoczesnym zachowaniu właściwych relacji przestrzennych z otoczeniem oraz rygorów ochrony środowiska. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy ładu przestrzennego poprzez porządkowanie istniejącego zagospodarowania i wzrost funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

Na potrzeby projektu planu, z Kolejowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej pozyskano mapę zasadniczą dla kolejowego terenu zamkniętego w celu prawidłowego wyznaczenia stref, w których będą obowiązywały ograniczenia w zagospodarowaniu, w związku z przebiegiem linii kolejowej nr 15 Zgierz- Łódź Kaliska, będącej linią kolejową o znaczeniu państwowym. Ponadto na podstawie wskazań zawartych w postanowieniu Urzędu Transportu Kolejowego będącym warunkowym uzgodnieniem projektu planu miejscowego wyznaczono w granicach przedmiotowego projektu planu teren kolejowy (teren 1KK). Po przeanalizowaniu materiałów w projekcie planu w terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej (kolejowego terenu zamkniętego) oraz terenu kolejowego, oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 1KK, wyznaczono strefy

o szerokości 10 m i 20 m, w których obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budowli i budynków, wykonywaniu robót ziemnych oraz sytuowaniu drzew i krzewów, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci ciepłowniczej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) 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. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości lub ustalenie rozwiązań technologicznych będzie następowało na etapie realizacji inwestycji. Ponadto należy wskazać na potrzebę zapewnienia racjonalnych możliwości realizacji zabudowy na poszczególnych nieruchomościach, której lokalizacja nie powinna być uzależniona od przebiegu występującej infrastruktury. Jednocześnie należy zaznaczyć, że rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzanie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. W obszarze objętym projektem planu znajduje się istniejący gazociąg średniego ciśnienia DN 160 mm z 2014 r., który wraz ze swoją strefą kontrolowaną zlokalizowany jest całkowicie w terenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus). Wszelkie inwestycje będą realizowane po uzgodnieniu z właściwym gestorem sieci.

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 i kształtowanych układów drogowych, kolejowych 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.

## **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 uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
  - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania kubaturowego oraz występowania infrastruktury technicznej,
  - b) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w szczególności poprzez:
  - a) określenie wymagań zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,
  - b) wykluczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz składowisk odpadów oraz punktów zbierania lub przetwarzania odpadów, w tym złomu,

- c) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,
  - d) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych na cele przemysłowo-usługowe,
  - e) ustalenie obowiązku retencjonowania i zagospodarowania 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,
  - f) określenie wymagań dotyczących wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia terenów inwestycyjnych w energię elektryczną i ciepło;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
- a) określenie zasad ochrony środowiska,
  - b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a w szczególności nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
  - c) określenie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów położonych w sąsiedztwie linii, bocznic i przejazdów kolejowych, wynikające z przepisów z zakresu transportu kolejowego,
  - d) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) wymóg stosowania rozwiązań technicznych ułatwiających dostępność do przestrzeni publicznych;
- 5) 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;
- 6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowym przeznaczeniem 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;
- 7) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 8) 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;
- 9) 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:
- 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 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783 i 1846), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń umieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz

zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

- b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,
  - c) udostępnianie zainteresowanym dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
  - d) zamieszczenie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego składanych wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi;
- 10) 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, umożliwiającymi obsługę wyznaczonych terenów budowlanych.
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) 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;
  - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do wniosków zgłoszonych przez zainteresowane osoby oraz instytucje opiniujące i uzgadniające projekt dokumentu.
- Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 7780/VIII/21 z dnia 16 lipca 2021 r.
- W projekcie planu uwzględniono przeznaczenie terenu pod zabudowę przemysłową, usługową, składy, magazyny oraz centra logistyczne. Wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.
- Projekt planu miejscowego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20 czerwca do 11 lipca 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 czerwca 2022 r. W terminie przewidzianym do składania uwag tj. do dnia 25 lipca 2022 r. wpłynęły 2 uwagi. Zostały one rozpatrzone zarządzeniem Nr 1928/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 30 sierpnia 2022 r. W rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag przeanalizowano ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi i aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, wobec powyższego zostały one częściowo uwzględnione.
- Nieuwzględnione uwagi podlegają rozstrzygnięciu przez Radę Miejską.
4. 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.
- Wyznaczając tereny pod nową zabudowę uwzględniono istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowanie terenu. Ponadto:
- 1) w sposób racjonalny powiązано system komunikacyjny z zewnętrznym układem drogowym. Zaadaptowano istniejące ulice do parametrów odpowiadających klasie ulic dojazdowych (ul. Chłopska, ul. Koprowa i ul. Cepowa);

- 2) układ drogowy zaprojektowano tak, aby środki komunikacji publicznej, jako podstawowe środki transportu zbiorowego, były dostępne z każdego wyznaczonego w projekcie planu terenu inwestycyjnego;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie ulic dojazdowych o parametrach zapewniających swobodny dostęp pieszy z terenów produkcyjnych do ulic obsługujących zewnętrzny układ komunikacyjny;
- 4) w planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy dążono do racjonalnego wykorzystania nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składową i magazynową i zabudowę usługową wykorzystując przestrzenne walory lokalizacyjne Teofilowa Przemysłowego;

## **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 14 listopada 2018 r. Rada Miejska w Łodzi**, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła **uchwałę Nr LXXIX/2113/18 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 minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wymagań wynikających 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, obwieszczeniami o przystąpieniu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, informacji o możliwości składania wniosków i uwag, czy możliwości zapoznania się rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany planu,
- 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 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.**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrywana w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu

wykazała, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższą wydatki. Największe dochody do budżetu miasta będą stanowić podatki od nieruchomości. Wydatki budżetu miasta będą dotyczyć w szczególności nabycia terenów oraz realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

DYREKTOR  
Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Łodzi  
  
Magdalena Czajka-Kisielewska