UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LIV/1636/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni około 70 ha położony jest w południowo-zachodniej części miasta, na terenie osiedla Lublinek-Pienista. Obejmuje on swoim zasięgiem użytki rolne, które na skutek zaprzestania rolnego użytkowania przekształciły się w większości w tereny zadrzewione oraz tereny leśne. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru zlokalizowany jest Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta Sp. z o.o. (zwany dalej Portem Lotniczym).

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

1) od północy – granica jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem AG1 – tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości, wyznaczonej w obowiązującym Studium zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi;
2) od wschodu – granica jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem L – tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha, wyznaczonej w obowiązującym Studium zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi;
3) od południa – granice lotniska wyznaczone w obowiązującym Studium zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi;
4) od zachodu – ulica Pienista oraz wschodnia granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr LXXIV/1746/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 lutego 2002 r.).

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 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 obowiązującym Studium obszar opracowania planu miejscowego położony jest w strefie ogólnomiejskiej. Przeważająca jego część zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem AG1 – tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości. Ponadto w zachodniej oraz wschodniej części obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego dokument wskazuje tereny oznaczone symbolem L – tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha.

Za główne cele projektu planu przyjmuje się kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem potrzeby wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

na rozwój funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej oraz zapewnienie właściwych relacji przestrzennych pomiędzy Portem Lotniczym a terenami sąsiednimi, a także przyrodniczych, poprzez ochronę istniejących gruntów leśnych oraz zapewnienie strefy zieleni na styku terenów mieszkaniowych i terenów aktywności gospodarczej.

Cele projektu planu są również zgodne z kluczowymi złożeniami Strategii Rozwoju miasta Łodzi 2030+, która za jeden z celów operacyjnych przyjmuję rozbudowę infrastruktury magazynowej i logistycznej (Łódź-Hub logistyczny) oraz przygotowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych dla lokalizacji produkcji. Bezpośrednie sąsiedztwo Portu Lotniczego jest czynnikiem determinującym przekształcenia terenu objętego przedmiotowym projektem planu – obszar okołolotniskowy jest obszarem pożądanym dla rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych. Taki kierunek przekształceń, ma na celu również ograniczenie konfliktów przestrzennych spowodowanych przez wysoką uciążliwość akustyczną, generowaną przez rosnący ruch lotniczy. Z tego względu obszar objęty projektem planu miejscowego nie jest przeznaczony do dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej – zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Ma to na celu wyeliminowanie wzajemnych, negatywnych oddziaływań ww. funkcji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie części obszaru pod tereny inwestycyjne:

a) usług (z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji) lub produkcji (z wykluczeniem terenów elektrowni wiatrowej, elektrowni słonecznej i przemysłu portowego) – tereny od 1U-P do 4UP,
b) usług (z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji) lub produkcji (z wykluczeniem terenów elektrowni wiatrowej i przemysłu portowego) – tereny 5U-P i 6U-P,
c) usług (z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji) lub produkcji (z wykluczeniem terenów elektrowni wiatrowej, elektrowni słonecznej i przemysłu portowego) lub komunikacji lotniczej – teren 1U-P-KL.

Specyfika inwestycji realizowanych na terenach usług i produkcji będzie wymagała łączenia działek, zmiany zagospodarowania i tworzenia nowych wjazdów na posesje, w tym również realizacji 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 planu miejscowego.

Ponadto projekt planu zapewnia szeroką, ogólnodostępną strefę terenów zieleni urządzonej (tereny od 1ZP do 4ZP). Wskazane do ukształtowania tereny zielni urządzonej będą pełnić rolę naturalnej izolacji niwelującej niekorzystne relacje przestrzenne pomiędzy planowaną zabudową produkcyjno-usługową a rozwijającymi się w sąsiedztwie osiedlami mieszkaniowymi. Zapewnią one ponadto właściwą izolację akustyczną i wizualną, możliwość utrzymania ciągłości przestrzennej między terenami biologicznie czynnymi w obszarze planu i jego otoczeniu, jak również zagwarantują mieszkańcom okolicznych osiedli bezpośredni dostęp do obszarów zieleni publicznej. Przyjęte w planie rozwiązania w tym zakresie, były konsultowane z lokalną społecznością, w tym m.in. ze Społecznym Komitetem Ochrony Lasu Lublinek oraz Radą Osiedla Lublinek-Pienista i zyskały akceptację tych środowisk.

W Studium, z uwagi na skalę tego dokumentu, na załączniku Nr 13 Jednostki funkcjonalno-przestrzenne, zostały wyznaczone wyłączenie tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha. W projekcie planu zachowano powyższe kompleksy leśne - wzdłuż doliny Jasienia (teren oznaczony na rysunku planu 13L) oraz na północ od ul. Sołtyka (teren oznaczony na rysunku 1L i 2L). Tereny 1L i 2L obejmują również obszar przewidziany do zalesienia. Na obszarze objętym projektem planu występują ponadto grunty leśne nieosiągające powierzchni 3 ha. Wszystkie

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

kompleksy leśne, poza niewielkimi fragmentami, które kolidują z wyznaczonymi w planie drogami publicznymi (oznaczonymi symbolami 1 KDZ i 3KDZ), zostały zachowane. W związku z powyższym, konieczne było skorygowanie granic części gruntów leśnych dla zapewnienia możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej. Kompensacja przyrodnicza może odbywać się z wykorzystaniem wyznaczonych w planie terenów zieleni urządzonej.

Obowiązujące Studium wskazuje, że zasięg, lokalizacja i przebieg elementów szczególnych w zakresie systemu komunikacyjnego podlega doprecyzowaniu na etapie sporządzania miejscowego planu, pod warunkiem zachowania ciągłości i zasad kształtowania systemu drogowego zgodnie ze Studium. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego uwzględniono przebieg ulicy zbiorczej tzw. Trasa Lotniskowa (przedłużenie ulicy Tadeusza Sołtyka) – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ. Trasa ta ma zapewnić połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym (ponadlokalnym) układem komunikacyjnym, a tym samym przyczynić się do aktywizacji obszaru okołolotniskowego i poprawy dostępności komunikacyjnej Portu Lotniczego.

Zmiana klasy drogi w projekcie planu o jedną klasę techniczną, z przyjętej w Studium G (droga główna) na Z (droga zbiorcza) – 3KDZ (ul. Denna), była podyktowana wykorzystaniem w maksymalnym stopniu istniejących korytarzy drogowych (rozbudowa ul. Dennej do parametrów drogi klasy zbiorczej i prowadzenie ruchu międzydzielnicowego istniejącymi ulicami zbiorczymi). Prognozy natężenia ruchu w tym rejonie komunikacyjnym oraz istniejące zagospodarowanie osiedla Stare Rokicie nie uzasadniały budowy nowej trasy tranzytowej w klasie G.

Ponadto ustalenia Studium dopuszczają zmianę przebiegu elementów liniowych m.in. linii kolejowych, pod warunkiem utrzymania ciągłości systemu. W projekcie planu nie wrysowano projektowanego połączenia drogi kolejowej nr 14 z Portem Lotniczym – Łódź, w przebiegu wskazanym w Studium. Projekt planu w tym zakresie, zgodnie z rekomendacją Portu Lotniczego, jest zgodny z obowiązującym Planem Generalnym Lotniska Łódź, w którym ww. projektowana linia kolejowa zlokalizowana jest poza jego granicami. Ze względu na to, że linia ta zakończona jest stacją czołową nie wpływa to na ciągłość sieci kolejowej.

Z uwagi na lokalizację przedmiotowego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie Portu Lotniczego – Łódź i lotniska „Pienista" (lotnisko Lotnictwa Policji), sporządzając projekt planu uwzględniono szczególne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego. Realizując ustalenia planu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia:

a) całego obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Łódź oraz w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych,

b) części obszaru planu, w granicach wskazanych na rysunku planu, w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody wokół lotniska Pienista,

c) całego obszaru planu w zasięgu strefy, w której obowiązują ograniczenia, mające na celu minimalizowanie zagrożeń powodowanych przez zwierzęta dla bezpieczeństwa operacji lotniczych.

Ponadto, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, projekt planu wprowadza zakaz lokalizacji elektrowni słonecznych w promieniu 600 m od zlokalizowanego w sąsiedztwie obszaru objętego planem, lotniczego urządzenia naziemnego, w granicach wskazanych na rysunku planu.

W projekcie planu zgodnie z ustaleniami Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej AG1, przy ustalaniu liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych, zmniejszono wymagane parametry minimalnej liczby miejsc parkingowych, z uwagi na zagwarantowaną

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

dostępność do przystanków komunikacji autobusowej. Ponadto nowoprojektowany układ drogowy zapewnia możliwość lokalizacji nowych przystanków komunikacji zbiorowej, tak aby mogła być ona dostępna z każdego wyznaczonego w planie terenu inwestycyjnego.

Sporządzając projekt planu przeanalizowano zagadnienia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym ochrony archeologicznej. W projekcie planu nie uwzględniono wskazanych w Studium stanowisk archeologicznych wraz z ich strefą ochrony archeologicznej. Z aktualnych danych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wynika, że jedno z przedmiotowych stanowisk jest sklasyfikowane jako archiwalne, a drugie zostało przeniesione. W związku z tym na obszarze objętym projektem planu nie ma konieczności ustanawiania zasad ochrony archeologicznej jak i wyznaczania strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

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 zważył interes Miasta, gestora 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) 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.

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.

W projekcie planu wskazano strefę kontrolowaną od istniejącej sieci gazowej dla odcinka gazociągu średniego ciśnienia – 0,5 m od osi przewodu. Wskazany odcinek gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 2ZP. Pozostałe fragmenty gazociągu w obszarze objętym planem oraz postulowany w planie przebieg projektowanego gazociągu, wraz ze swoją strefą kontrolowaną, zlokalizowane są w całości w terenach dróg publicznych. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu ww. stref określają przepisy dotyczące lokalizacji sieci gazowych.

W związku z realizacją układu drogowego w klasie zbiorczej, istniejąca napowietrza linia elektroenergetyczna 15 kV wskazana została do likwidacji – na rysunku planu, w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę oznaczonego symbolem 5U-P wyznaczono strefę ochronną od ww. linii elektroenergetycznej. W miejsce istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wskazany został postulowany przebieg linii kablowej w terenie drogi publicznej (3KDZ).

Ustalenia planu miejscowego określają m.in. przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Rysunek planu stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

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 z dnia 27 marca 2003 r. 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 i dróg publicznych;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez wprowadzenie:
   a) zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
   b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących: infrastruktury technicznej, dróg, infrastruktury kolejowej oraz lotniska,
   c) zakazu lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
   d) zakazu lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów pomocy społecznej,
   e) zakazu lokalizacji składowisk odpadów,
   f) nakazu kształtowania zieleni w formie zieleni izolacyjnej w terenach 1ZP i 2ZP,
   g) zakazu stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy,
   h) nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie 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,
   i) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
   j) nakazu doprowadzenia infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenu przeznaczonego na cele zabudowy oraz retencjonowania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzania ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego a także budownictwa,
   k) nakazu realizacji urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele dróg,

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

l) nakazu prowadzenia gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
m) 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,
n) ochrony przed hałasem istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;

4) 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, w tym nakazie stosowania zasad uniwersalnego projektowania;
5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia technicznego przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych;
6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący zadaniami publicznymi w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego oraz wymogów ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ustalając ograniczenie wysokości obiektów budowlanych;
8) potrzeby interesu publicznego, wskazując granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym tereny przestrzeni publicznych;
9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
10) 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:
a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
b) 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,
c) możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
11) 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 przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112);
12) 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,

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru, potrzeb rozwojowych tej części miasta oraz potrzeb lokalnej społeczności. W projekcie planu miejscowego wskazano kierunek rozwoju obszaru jako tereny inwestycyjne związane z funkcją produkcyjną i usługową przy zapewnieniu możliwości utrzymania ciągłości przestrzennej między terenami biologicznie czynnymi w obszarze planu i jego otoczeniu. Uwzględniono ochronę gruntów leśnych. 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 ograny uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu, zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego oraz kierunki działań wynikające z uchwały Nr LXXXVI/2588/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2024 r. w sprawie uznania terenu zieleni usytuowanego przy ul. gen. Stanisława Maczka w Łodzi za park gminny oraz ustalenia kierunku działania Prezydenta Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1098). 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
   1) zaprojektowano system komunikacyjny w sposób racjonalnie powiązany z zewnętrznym układem drogowym oraz wyznaczono nową ulicę zbiorczą (przedłużenie ul. Sołtyka) obsługującą nowe tereny inwestycyjne i zapewniającą dojazd do Portu Lotniczego Łódź;
   2) układ drogowy zaprojektowano tak, aby środki komunikacji publicznej, jako podstawowe środki transportu zbiorowego, mogły być dostępne z każdego wyznaczonego w planie terenu inwestycyjnego;
   3) zapewniono kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem potrzeby wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych na rozwój funkcji produkcyjnej i usługowej oraz zachowanie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami oraz terenami sąsiednimi;
   4) w planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy usługo-produkcyjnej dążono do wykorzystania nowych terenów inwestycyjnych, wykorzystując walory lokalizacyjne w pobliżu Portu Lotniczego Łódź.

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 uchwalona uchwałą

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. nie wskazuje na nieaktualność Studium na obszarze objętym projektem planu.

W momencie dokonania oceny, obszar projektu planu częściowo objęty był obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – przyjętym uchwałą Nr LXXIX/766/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lutego 1998 r. zmieniającą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (w zakresie terenu przeznaczonego pod projektowaną ulicę Lotniskową (obecnie gen. St. Maczka) na odcinku od projektowanej ulicy Obywatelskiej do projektowanej ulicy klasy „G" w kierunku Pabianic).

Ocena aktualności, o której mowa powyżej wskazała częściową niezgodność obowiązującego planu miejscowego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz Planem Generalnym Portu Lotniczego – Łódź, w zakresie przebiegu projektowanej ulicy łączącej istniejące ulice: gen. St. Maczka oraz Prądzyńskiego.

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

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W projekcie planu dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wydatki 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 do budżetu gminy będą wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości należących do GMŁ, a także dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

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 prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU