

ZARZĄDZENIE Nr 1928/2022
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus i Traktorowej do terenów kolejowych.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w wykonaniu uchwały Nr XXXVIII/1171/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia 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

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu 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 rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus i Traktorowej do terenów kolejowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus i Traktorowej do terenów kolejowych został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 20 czerwca do 11 lipca 2022 r. Termin składania uwag upłynął dnia 25 lipca 2022 r. w ustawowym terminie wpłynęły 2 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 14 lipca 2022 r.,
- złożona przez Contargo Hatrans Łódź Sp. z o.o.,
- dotyczy działek nr: 192/14, 192/15, 191/2, 29/13 i 72/32 w obrębie B-32 oraz działki nr 1/7 w obrębie B-31.

Treść uwagi:

Cytuję:

- 1) „Zmiana oraz doprecyzowanie istniejącego zapisu z Rozdziału 2, §12, pkt 1, ppkt 4:
„nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem ciepłociągów, stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.”
Wnosimy o zapis doprecyzowujący możliwość przebudowy i rozbudowy infrastruktury, a dokładnie ciepłociągów zlokalizowanych również w przestrzeni publicznej jako nadziemnej, które jako nadziemne umożliwią wykonanie zjazdu z drogi publicznej i przejazdu dla określonych urządzeń i pojazdów. Powyższe motywujemy koniecznością nadziemnej przebudowy kompensatora ciepłowniczego zlokalizowanego częściowo na należącej do Spółki działce 29/13 (obręb B-32) oraz na działkach drogowych 193/12 i 193/13 (obręb B -32). Przebudowa wymaga podniesienia kompensatora na obszar działek miejskich 192/12 i 192/13, aby zapewnić docelowy wjazd na teren planowanego terminala intermodalnego.
- 2) Zmiana zapisu z Rozdziału 3, §15, pkt 3, ppkt 1b intensywność zabudowy: Wnosimy o zmianę intensywności zabudowy na:
- minimum: 0,005 - maksimum: bez zmian (1,2)
Powyższe motywujemy planami inwestycyjnymi polegającymi na budowie bocznicy kolejowej wraz z miejscami do składowania i obsługi kontenerów bez zabudowy magazynowej. W związku z powyższym konieczne jest ograniczenie zabudowy kubaturowej terenu inwestycji na rzecz placów przeładunkowo-składowych celem poprawienia efektywności obsługi i zwiększenia powierzchni składowej terminala intermodalnego.
- 3) Zmiana zapisu Rozdziału 3, §16, pkt 3, ppkt 1b intensywność zabudowy: Wnosimy o zmianę intensywności zabudowy na:
- minimum: 0,00 - maksimum: 0,12

Powyższe motywujemy planami inwestycyjnymi polegającymi na wydzierżawieniu działek 31/3 oraz 31/4 oraz wybudowaniu łącznika w postaci torów oraz rozjazdu kolejowego pomiędzy torem nr 9 PKP PLK a działką 192/14. Nie planujemy na tym obszarze IKK zabudowy kubaturowej”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w zakresie pkt 1 i 2 i nie uwzględnić uwagi w zakresie pkt 3.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Zapis § 12 ust. 1 pkt 4 projektu planu miejscowego zostanie przeredagowany w celu wyeliminowania wątpliwości dotyczących lokalizacji ciepłociągów, również jako nadziemnych.

Ad. 2. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy ustalony w § 15 ust. 3 pkt 1 lit. b projektu planu miejscowego, zostanie zmieniony na 0,001, czyli ustalony w wysokości niższej niż oczekuje składający uwagę.

Ad. 3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek określenia w planie miejscowym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy rozumianej jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy (rozumianej jako powierzchnia całkowita budynku) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Jest to obligatoryjny element planu miejscowego (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy). Czyli przy obliczaniu zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy należy brać pod uwagę sumę powierzchni wszystkich kondygnacji danego budynku. Ustalenia § 16 ust. 3 pkt 1 projektu planu miejscowego w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu nie oznaczają konieczności realizacji zabudowy kubaturowej, jedynie umożliwią lokalizację potencjalnej zabudowy niezbędnej do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 19 lipca 2022 r.,
- złożona przez Enkev Polska S.A.,
- dotyczy działki nr 29/12 w obrębie B-32, położonej przy ul. Traktorowej 139.

Treść uwagi:

Cytuję:

1. *„Zwiększenie maksymalnej wysokości do 35 m do gzymsu bez wliczania urządzeń technologicznych umieszczanych na dachu (takich jak centrale wentylacyjne, fotowoltaika itp.)
Uzasadnienie: ze względu na chęć racjonalnego wykorzystania powierzchni działki, należałoby skorzystać z możliwości budowy automatycznych samonośnych systemów magazynowych, tzw. "silosów magazynowych". Ich optymalna wysokość netto (samego regału i wież ustawniczych) to 29 m, do tego należy dodać przestrzeń instalacyjną nad regałami, konstrukcję dachu oraz wysokość nad terenem ze względu na potrzebę budowy doków załadowczo-wyładowczych. Zwiększenie wysokości z 30 do 35 m wydaje się być optymalne i w żaden sposób nie wpływające na kompozycję urbanistyczną czy sylwetę miasta. Natomiast istotnie zwiększyłoby potencjał inwestycyjny jak i przychodowość działalności gospodarczej, a to z kolei przekładałoby się również na przychody w podatkach lokalnych i ogólnych.*
2. *Zgoda na umieszczenie wieżowej turbiny wiatrowej wysokiej mocy (powyżej 100 kW).
Uzasadnienie: w dobie dzisiejszego kryzysu energetycznego uzyskanie możliwości budowy turbiny wiatrowej o mocy powyżej 100 kW powinno być regułą w strefach przemysłowych.*

Wysokość wież dla turbin tej mocy to ok 35 – 45 m. Zatem maksymalne wysokości budowli tego typu nie powinny mieć ograniczeń w Planie. Jedyne ograniczeniami winny być zagadnienia ochrony środowiska i prawa lotniczego.

3. *Uwzględnienie możliwości budowy farm fotowoltaicznych na terenie i nie wliczanie ich w powierzchnie utwardzone czy też zabudowy.*

Uzasadnienie: część terenów ze względu na kształt, usytuowanie i sąsiedztwo jest wykluczona z zabudowy obiektami kubaturowymi, a ich wykorzystanie na farmy fotowoltaiczne wydaje się racjonalne a nawet konieczne w obecnej sytuacji kryzysu energetycznego. Dlatego z Planu powinno wynikać, że wszelkie interpretacje wliczające tereny pod farmami do obszarów zabudowanych są niewłaściwe i niepożądane.

4. *Zwiększenie powierzchni zabudowy z 60 do 70%.*

Uzasadnienie: wewnętrznie uzbrojone tereny przemysłowe winne być wykorzystane w maksymalnym stopniu. Widocznym jest już aktualnie brak wystarczających nowych terenów inwestycyjnych. Błędem byłoby ich poszukiwanie kosztem terenów obecnie zielonych, zalesionych czy też w inny sposób użytecznych dla społeczności lub środowiska. Jednocześnie takie ograniczenie zabudowy do 60% skazuje często firmy na zaniechanie rozbudowy i nowych inwestycji. Pozyskanie nowej dodatkowej działki dla realizacji rozwoju jest często zwyczajnie niemożliwe lub zupełnie nieopłacalne. Stąd wnioski o podwyższenie tego wskaźnika przez co nastąpiłaby także możliwość zwiększenia dochodu gminy z podatku od nieruchomości.

5. *Zmiana oraz doprecyzowanie istniejącego zapisu z Rozdziału 2, §12, pkt 1, ppkt 4:*

„nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem ciepłociągów, stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.”

Wnosimy o zapis doprecyzowujący możliwość przebudowy i rozbudowy infrastruktury, a dokładnie ciepłociągów zlokalizowanych również w przestrzeni publicznej jako nadziemnej, które jako nadziemne umożliwią wykonanie zjazdu z drogi publicznej i przejazdu dla określonych urządzeń i pojazdów.

Uzasadnienie: Zapis w obecnej formie poważnie ograniczy możliwości rozbudowy infrastruktury i pozbawi inwestorów oraz właścicieli działek z korzystania z nowoczesnych rozwiązań stosowanych w wielu krajach w XXI wieku.

6. *Zmiana zapisu z Rozdziału 3, §15, pkt 3, ppkt 1b Intensywność zabudowy: Wnosimy o zmianę intensywności zabudowy na:*

- *Minimum : 0,005*

Uzasadnienie: w określonych sytuacjach inwestycje wymagają terenów służących do szybkiej zmiany funkcji bez stałej zabudowy. Na przykład firma posiadająca duży zakład produkcyjny lub logistyczny dla swojego rozwoju potrzebuje działki, terenu w możliwie bliskim obszarze swojej działalności do zmiennej gospodarki magazynowej (szczególnie w obecnym kryzysie dostaw).

Na takiej działce wystarcza często dźwig, portiernia lub inne rozwiązanie umożliwiające szybkie działania magazynowo - logistyczne. Sformułowanie w Planie Minimum intensywności zabudowy na zbyt niskim poziomie spowoduje, że inwestor będzie zmuszony szukać innych rozwiązań (poza obszarem Planu) lub powstrzymać się od inwestowania i rozwoju firmy”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w zakresie pkt 4, 5 i 6 i częściowo uwzględnić uwagę w zakresie pkt 1 oraz nie uwzględnić uwagi w zakresie pkt 2 i 3.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Uwaga została częściowo uwzględniona. W § 15 ust. 1 pkt 2 lit. a projektu planu miejscowego ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 21 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 30,0 m na części zabudowy stanowiącej mniej niż 50% powierzchni tej zabudowy, co jest zgodnie ze wskazaniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Maksymalna wysokość ustalona zgodnie ze Studium nie zostanie zwiększona, jedynie dopuszczalna wysokość lokalnych przewyższeń zmieni swój parametr do 35,0 m.

Ad. 2. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazują, że na terenie całego miasta (z wyłączeniem terenów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, lasów, tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha, dolin rzecznych, parków, korytarzy i łączników ekologicznych) możliwe jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem innej energii niż siła wiatru. Wobec powyższego dopuszczenie w projekcie planu możliwości budowy turbiny wiatrowej byłoby niezgodne z zapisami Studium.

Ad. 3. W tym zakresie uwaga jest bezzasadna, gdyż projekt planu miejscowego w § 7 ust. 1 pkt 3 i 4 dopuszcza wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz dopuszcza lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zabudowę systemami fotowoltaicznymi.

Ad. 4. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w § 15 ust. 3 pkt 1 lit. b projektu planu miejscowego, zostanie zmieniony na 70%.

Ad. 5. Zapis § 12 ust. 1 pkt 4 projektu planu miejscowego zostanie przeredagowany w celu wyeliminowania wątpliwości dotyczących lokalizacji ciepłociągów, również jako nadziemnych.

Ad. 6. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy ustalony w § 15 ust. 3 pkt 1 lit. b projektu planu miejscowego, zostanie zmieniony na 0,001, czyli ustalony w wysokości niższej niż oczekuje składający uwagę.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA