

ZARZĄDZENIE Nr 1172/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 23 maja 2023 r.

zmieniające zarządzenie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu 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.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. 553), w wykonaniu uchwały Nr LXXIV/2019/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia 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

zarządzam, co następuje:

§ 1. W załączniku do zarządzenia Nr 337/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 lutego 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu 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, wprowadzam następujące zmiany:

1) część dotycząca uwagi o numerze 1 otrzymuje brzmienie:

„Uwaga Nr 1

- wpłynęła dnia 15 grudnia 2022 r.,
- złożona przez Panattoni Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie reprezentowaną przez pełnomocnika ██████████,
- dotyczy jednostek planistycznych oznaczonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolami od 1 PU do 8 PU – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „Działając w imieniu spółki Panattoni Europe Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, adres spółki 00-844 Warszawa, ul. Plac Europejski 1, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 310547 (dalej: „Panattoni”), na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa (w załączeniu), w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu MPZP wraz z niniejszym pismem składam uwagi:

1. Wnoszę o utrzymanie zapisu §7 ust. 1 pkt. 1. lit. c dotyczącego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 PU do 8 PU, infrastruktury technicznej, dróg i wylesień.
2. Wnoszę o utrzymanie funkcji produkcyjno-składowo-magazynowej na terenach będących własnością m. in. Gminy Łódź oraz Skarbu Państwa oznaczonych symbolami 1 PU, 2 PU oraz 5 PU.
3. Wnoszę o utrzymanie parametrów zabudowy określonych w §17 ust. 3 pkt. 1; pkt. 2 MPZP, tj:

- Niezmniejszanie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy i pozostawienie go na poziomie maksimum 60%;
 - Niezmienianie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy i pozostawienie ich na poziomie odpowiednio: 0,05 oraz 1,2;
 - Niezwiększanie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i pozostawienie go na poziomie minimum 10%;
 - Niezmniejszanie maksymalnej wysokości zabudowy i pozostawienie jej na poziomie:
 - dla budynków i tymczasowych obiektów budowlanych niebędących budynkami - maksimum 21,0 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 25,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy dla elementów technologicznych lub części budynku związanych z procesami technologicznymi;
 - dla obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej - 35,0 m.
4. Doprecyzowanie zapisu §17 ust. 3 pkt. 3. lit. c tir. 2.
 5. Wnoszę o wykreślenie lub doprecyzowanie zapisu §9 pkt. 6 dotyczącego zakazu stosowania zewnętrznych urządzeń oświetleniowych będących źródłem uciążliwości dla terenów sąsiednich.
 6. Wnoszę o niezwiększanie szerokości pasa zieleni izolacyjnej od ul. Trakcyjnej.

Uzasadnienie

Ad. 1.

Biorąc pod uwagę charakter oraz wielkość zabudowy produkcyjno-składowo-magazynowej, a także w związku z parametrami brzegowymi, określonymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, kwalifikującym dane przedsięwzięcie co do konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wnosi się o utrzymanie zapisu §7 ust. 1 pkt. 1. lit. c.

Ze względu na wielkość terenów inwestycyjnych oraz potencjalną skalę i intensywność zabudowy, ogólny zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zablokowałby możliwość zagospodarowania terenów oznaczonych w projekcie *MPZP* symbolami od 1 PU do 8 PU.

Ad. 2.

Przeznaczenie działek będących we własności m. in. Gminy Łódź oraz Skarbu Państwa, oznaczonych w projekcie *MPZP* symbolami 1 PU, 2 PU oraz 5 PU, jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (dalej: „**Studium**”). Polityka miasta, określona w *Studium*, przewiduje intensywne wykorzystanie terenów wokół węzła autostradowego Nr 22 na rozwój zabudowy przemysłowo-składowo-magazynowej, w dalszej kolejności na tereny o charakterze ochronnym szeroko pojętej zieleni izolacyjnej. Znaczna część obszaru w ramach projektu *MPZP* przeznaczona jest pod użytki leśne bądź tereny wskazane do zalesienia, dlatego też tym bardziej wskazane jest utrzymanie funkcji przemysłowo-składowo-magazynowej w jednostkach oznaczonych symbolami 1PU, 2 PU oraz 5 PU.

Ad. 3.

Parametry określone w projekcie *MPZP*, tj. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalna wysokość, są właściwe dla charakteru zabudowy produkcyjno-usługowo-magazynowej oraz zgodne z zapisami *Studium*.

Zwiększenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej byłoby niezasadne, ponieważ zmniejszyłoby to możliwości inwestycyjne zatwierdzone w *Studium*. Tereny oznaczone symbolem od 1 PU do 8 PU znajdują się w sąsiedztwie terenów istniejących użytków leśnych bądź terenów wskazanych do zalesienia, co obliuguje przyszłego inwestora do zaprojektowania przyszłych inwestycji w taki sposób, aby zachować odpowiednie odległości projektowanych budynków od lasów. Odległości te wynikają z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późn. zm.) - dalej „*Warunki Techniczne*”. W związku z koniecznością zachowania odpowiednich odległości od lasów, przyszły Inwestor i tak jest ograniczony w kontekście intensywności zagospodarowania działek, dlatego też wprowadzenie kolejnych ograniczeń byłoby niezrozumiałe.

Co więcej, w ramach jednostki planistycznej 3 PU, 4 PU planowane jest wprowadzenie strefy zieleni wysokiej, natomiast w ramach jednostki planistycznej 7 PU oraz 8 PU - strefy zieleni izolacyjnej. W związku z tym, w ramach tych jednostek planowana jest intensyfikacja powierzchni biologicznie czynnej. 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.

Ad. 4.

Zgodnie z zapisem §17 ust. 3 pkt. 3. lit. a tir. 2. w strefie zieleni izolacyjnej nakazuje się realizację nasadzeń zieleni izolacyjnej w formie zwartej zieleni wielopiętrowej na co najmniej 50% powierzchni tych stref, natomiast §17 ust. 3 pkt. 3. lit. c tir. 2. dopuszcza lokalizację budynków portierni, stacji transformatorowych, komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej we wskazanych na rysunku planu strefach zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 7PU i 8PU.

W związku z nieprecyzyjnym zapisem §17 ust. 3 pkt. 3 lit. c. tir. 2 powstaje pytanie, czy w strefie zieleni izolacyjnej możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych, dojazdów do tych miejsc, zewnętrznych urządzeń oświetleniowych, ogrodzeń, przy zachowaniu realizacji nasadzeń na co najmniej 50% powierzchni tych stref.

Wobec tego wnoszę o doprecyzowanie zapisu i nadanie mu brzmienia:

„lokalizacji budynków portierni, stacji transformatorowych, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zewnętrznych urządzeń oświetleniowych oraz urządzeń budowlanych we wskazanych na rysunku planu strefach zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 7 PU i 8 PU” lub, w przypadku gdy nie znajdzie uznania dodanie zapisu dotyczącego „urządzenia budowlane”, nadanie brzmienia:

„lokalizacji budynków portierni, stacji transformatorowych, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zewnętrznych urządzeń oświetleniowych, ogrodzeń, miejsc postojowych oraz infrastruktury towarzyszącej miejscom postojowym, takich jak dojazd, we wskazanych na rysunku planu strefach zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 7 PU i 8 PU”

Ad. 5.

Z uwagi na zbyt ogólnikowe sformułowanie §9 pkt 6 MPZP może być niemożliwa realizacja inwestycji głównej, gdyż oświetlenie zewnętrzne jest nieodłącznym elementem funkcjonowania obiektów magazynowo-logistyczno-produkcyjnych. Ponadto, wymóg realizacji oświetlenia zewnętrznego wynika wprost z §14 ust. 4 *Warunków Technicznych*, zgodnie z którym *„dojścia i dojazdy do budynków, z wyjątkiem jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej, powinno mieć zainstalowane oświetlenie elektryczne, zapewniające bezpieczne ich użytkowanie po zapadnięciu zmroku”*.

W ramach realizacji inwestycji magazynowych, ze względu na skalę oraz wielkość zabudowy projektowanych inwestycji, konieczne jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Warunki dotyczące wpływu emisji światła na tereny sąsiednie zostaną uszczegółowione w ustaleniach wspomnianej decyzji. Podkreśla się, że w ramach planowanych inwestycji magazynowych, rozmieszczenie oświetlenia zewnętrznego odbywać się będzie z zachowaniem wszelkich zasad określonych w przepisach odrębnych oraz normach.

Ad. 6

Szerokość strefy izolacyjnej wskazana na rysunku MPZP wynosi od 20 m do 44,8 m, co oznacza, że przy uwzględnieniu szerokości linii rozgraniczających pod ul. Trakcyjną, potencjalna zabudowa magazynowa będzie znajdować się od obszarów mieszkaniowych w odległości minimalnej od ok. 35 m do ok. 60 m. Ewentualne wzajemne oddziaływanie funkcji magazynowej oraz mieszkaniowej zostanie zniwelowana poprzez sąsiedztwo terenów leśnych oraz szeroki pas zieleni izolacyjnej.

Ze względu na dodatkowe ograniczenia wynikające z §271 *Warunków Technicznych* (konieczność zachowania odpowiednich odległości od lasów) wskazane jest niezwiększanie szerokości pasa zieleni izolacyjnej od ul. Trakcyjnej, co mogłoby uniemożliwić realizację inwestycji o charakterze produkcyjno-magazynowo-składowym.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany ustaleń projektu planu dotyczących stref zieleni izolacyjnej. Ustalenia planu zostaną zmienione w taki sposób aby jednoznacznie wynikało z nich, które elementy zagospodarowania nie będą możliwe do zrealizowania w ww. strefach. Uwaga nie została uwzględniona w pozostałej części.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej możliwości sytuowania ogrodzeń w strefie zieleni izolacyjnej należy zauważyć, że plan miejscowy nie stanowi aktu prawa miejscowego, w którym określa się zasady i warunki dotyczące lokalizacji i formy ogrodzeń. Zasady te ustala odrębna uchwała Rady Miejskiej w Łodzi, a mianowicie tzw. uchwała krajobrazowa (uchwała Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5588), zmieniona uchwałą Nr LXII/1597/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5464)). W związku z powyższym uwagę w tym zakresie należy uznać jako bezprzedmiotową.

W punktach: 1, 2, 3 i 6 składający uwagę wnosi o utrzymanie ustaleń, które zawiera projekt planu wyłożony do publicznego wglądu co oznacza, że ich nie kwestionuje. W związku z powyższym uwagę w zakresie ww. punktów należy uznać za bezzasadną.

W nawiązaniu do punktu 5 uwagi stwierdza się, że instalowanie oświetlenia zewnętrznego jak wynika z przepisów odrębnych jest konieczne z uwagi na bezpieczeństwo użytkowania budynków i dotyczy obsługi budynków na terenie planowanych inwestycji po zapadnięciu zmroku. Należy zauważyć, że niewłaściwe zainstalowanie i użytkowanie urządzeń oświetleniowych na obiektach budowlanych może stanowić źródło uciążliwości dla terenów sąsiednich. W związku z powyższym w celu ochrony terenów sąsiednich, w tym w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (PU) wprowadzono ustalenie zawarte w § 9 pkt 6 projektu uchwały. Charakter ogólny zapisu powoduje, że nie jest on sprzeczny z przepisami odrębnymi i jest możliwy do uszczegółowienia w oparciu o te

przepisy. Uszczegółowienie problematyki następuje na etapie wydania przez właściwy organ decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.”;

2) część dotycząca uwagi o numerze 23 otrzymuje brzmienie:

„Uwaga Nr 23

- wpłynęła dnia 30 grudnia 2022 r.,
- złożona przez Łódź Logistics sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za pośrednictwem pełnomocnika [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek o nr ewid. 70/4 i 70/5, w obr. W-39 (przed podziałem działka o nr ewid. 70/1),
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 70/4 w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL oraz w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery). Działka o nr ewid. 70/5 w obr. W-39 jest przeznaczona w części na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL oraz w części na teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Nery) i 4 KDL (ul. Transmisyjna), część zachodnia działki zlokalizowana jest poza obszarem objętym projektem planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „W związku z realizowanymi pracami projektowymi związanymi z podłączeniem do sieci ciepłowniczej projektowanej hali magazynowej z zapleciami socjalno-biurowymi w rejonie ul. Józefiaka i ul. Nery (dz. nr 59/16, W-39), planuje się wybudować sieć na dz. 70/4 i 70/5 w obrębie W-39, które w projekcie miejscowego planu są terenem przeznaczonym do zalesienia.

Część terenu w/w działek przeznaczona jest pod zabudowę jednorodzinną, zgodnie z wydaną przez Prezydenta Miasta Łodzi prawomocną decyzją pozwolenie na budowę nr DPRG-UA-III.2277.2022 z dnia 02.12.2022 r. Wybudowanie sieci ciepłowniczej na terenie wnioskowanych działek umożliwi potencjalnie przyłączenie do Ciepła Systemowego Veolia Energia Łódź S.A. przedmiotowej inwestycji.

Rozbudowa sieci ciepłowniczej na terenach objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwi podłączenie w przyszłości do Ciepła Systemowego Veolia Energia Łódź S.A. kolejnych, planowanych inwestycji w kwartale ulic Transmisyjna-Nery-Józefiaka-Zakładowa.”

Do uwagi dołączono załącznik graficzny projektu sieci ciepłowniczej wysokich parametrów oraz kopię poświadczoną pełnomocnictwem wydaną przez kancelarię notarialną wraz z dowodem wpłaty opłaty skarbowej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagę uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany umożliwiające realizację projektowanej sieci ciepłowniczej na działkach o nr ewid. 70/4 i 70/5 w obr. W-39.”.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA