

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Brzeźnej i Piotrkowskiej.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr IV/105/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2024 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Brzeźnej i Piotrkowskiej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 2 ha obejmuje swoim zasięgiem północną część kwartału otoczonego ulicami Henryka Sienkiewicza, ks. bp. Wincentego Tymienieckiego, Piotrkowską oraz Brzeźną. Obszar charakteryzuje się zróżnicowaną zabudową mieszkaniowo-usługową oraz pofabryczną. Pomimo lokalizacji w ścisłym centrum Łodzi, część nieruchomości pozostaje niezagospodarowana.

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

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 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.). W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu znajduje się w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych „W1a” oraz „W2a”, obejmującej tereny zachowania, porządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej – odpowiednio wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie I i II. Zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty projektem planu miejscowego pozostawiony został w strukturze terenów przewidzianych do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr LXVI/1684/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego.

Ustalenia projektu planu miejscowego korygują obowiązujące przepisy przede wszystkim w zakresie zmiany wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów zabudowy oraz wskaźników parkingowych. Projekt planu nie wprowadza zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru. Celem sporządzenia planu miejscowego, który po uchwaleniu uchyli fragment planu obowiązującego jest poprawa jakości przestrzeni tej części miasta przy zachowaniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), uwzględniając art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ww. ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust 2-4 ww. ustawy.

I. Sposób realizacji 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: linii rozgraniczających i linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;
 - 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez utrzymanie terenu zieleni urządzonej wspierającego system ekologiczny miasta, w szczególności w strefie centralnej borykającej się z deficytem miejsc występowania zieleni naturalnej oraz ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnie poprzez:
 - a) wskazanie zasięgu obszarowego krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz przyjęcie ustaleń uwzględniających rekomendacje i wnioski w nim zawarte,
 - b) wprowadzenie zasad oraz warunków sytuowania obiektów i urządzeń technicznych,
 - c) ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - d) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
 - e) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez określenie:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - b) możliwości realizacji zamontowanych na dachu budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez niewprowadzenie zakazu lokalizacji takich instalacji,
 - c) dopuszczenia wykorzystania w terenie 1ZP instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - d) klasyfikacji terenów zabudowy jako terenów chronionych akustycznie, określanych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - e) zakazu stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczających dopuszczalne normy,
 - f) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,

- nakaz stosowania rozwiązań zapewniających wykorzystywanie 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 odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa, przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,
- włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
- g) zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
- h) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:
 - a) wskazanie zabytku uznanego za pomnik historii,
 - b) wskazanie zabytków wpisanych do rejestru zabytków,
 - c) wprowadzenie stref ochrony archeologicznej i konserwatorskich oraz ustalenie zasad ochrony na ich obszarze,
 - d) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie elementów i parametrów zabytków podlegających ochronie;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
 - a) określenie zasad ochrony środowiska, określenie wymaganej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wynikających z położenia całego obszaru planu w granicach powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
- 8) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
 - a) ustalenie ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, również w związku z położeniem całego obszaru objętego projektem planu w granicach powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), a także umożliwiając wykorzystanie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,
 - b) możliwość lokalizacji budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907), zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków;

- 10) potrzeby interesu publicznego wskazując granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, ogłoszenie w prasie i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
 - b) możliwości składania wniosków do planu wyłącznie na formularzu zgodnym z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509),
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 13) zachowanie 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 na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi zabudowy istniejącej oraz planowanej;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz dróg oraz przez zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego realizacja pozostałych wymagań, walorów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust.2 ww. ustawy nie ma zastosowania w niniejszym planie miejscowym.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne.

W terminie przewidzianym do składania wniosków zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski. W związku z problemami technicznymi wiążącymi się z wyznaczeniem terminu wynikającego z art. 17 pkt 1 wspomnianej ustawy w zakresie art. 8h ust. 1 pkt 3, ponowiono ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W ramach ponownie ustalonego terminu składania wniosków również nie wpłynęły żadne wnioski. Ponadto, na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu został

określony termin składania wniosków, tj. do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W terminie tym wpłynęło 6 wniosków spełniających wymogi formalne.

3. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci ciepłowniczej i wodociągowej. Podejmując decyzję, Prezydent Miasta Łodzi 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 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. 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 wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej, nie stwierdzono występowania sieci gazowej w granicach obszaru objętego planem. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w terenach dróg przyległych do granic obszaru objętego planem tj. roku ich budowy i zastosowanego materiału określono szerokość ich stref kontrolowanych, która jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). Określone w ten sposób strefy kontrolowane od gazociągów niskiego ciśnienia zawierają się całkowicie poza granicami obszaru planu. W związku z powyższym w projekcie planu nie wyznaczono stref kontrolowanych od istniejących gazociągów.

4. 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 i tramwajowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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 przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. nie wskazuje na brak aktualności studium na obszarze objętym projektem planu. W momencie dokonywania oceny, obszar projektu planu był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - uchwałą Nr LXVI/1684/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia

25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 821). Ocena aktualności, o której mowa powyżej nie wskazała niezgodności obowiązującego planu miejscowego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej - poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej - poprzez zapewnienie dostępności 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. z 2023 r. poz. 1440), która umożliwia zapoznanie się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków oraz umożliwia zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w udostępnionym projekcie planu;
- 3) 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.

Analiza wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia planu miejscowego.

Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy. Uchwalenie planu miejscowego, które wiąże się z uchYLENIEM części obowiązującego mpzp, skutkuje przyrostem potencjalnych rocznych dochodów z tytułu podatku od nieruchomości względem planu obowiązującego dla przedmiotowego obszaru.

Należy pamiętać, że 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 analiza pokazuje jedynie skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.