

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej.

Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/935/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni ok. 86 ha położony jest w ścisłym centrum miasta, na terenie osiedla Stare Polesie. Na terenie przeważa zwarta XIX-wieczna kamieniczna zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Centralnym elementem obszaru jest plac Barlickiego – dawny Zielony Rynek, zabudowany obecnie halami targowymi, otoczony bardzo zdegradowaną zabudową.

Jest to historycznie ukształtowany obszar o cechach wielkomiejskich, podlegający najszybciej w mieście postępującej degradacji i depopulacji, charakteryzujący się małą aktywnością budowlaną, dokuczliwym brakiem zieleni i przestrzeni publicznych oraz dominacją ruchu kołowego i wiążącego się z nim hałasem i zanieczyszczenia powietrza. Obszar jest jednocześnie dobrze wyposażony w funkcje edukacyjne i drobne usługi, a lokalna społeczność aktywnie działa na rzecz poprawy swojego otoczenia.

Dla całego obszaru Starego Polesia określono trzy główne cele przekształceń w odpowiedzi na najważniejsze wyzwania stojące przed obszarem:

- 1) zachowanie i wzmocnienie historycznej tożsamości obszaru – ilość zachowanego dziedzictwa jest wartością na skalę krajową;
- 2) poprawa jakości życia, zamieszkania i korzystania z obszaru – jako środek przeciwdziałania wyludnieniu się obszaru;
- 3) aktywizacja obszaru, w tym XIX-wiecznej zabudowy i zapewnienie rzeczywistej możliwości realizacji projektu.

Głównym zadaniem projektu planu jest realizacja wyżej wymienionych celów poprzez kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów obejmujące:

- 1) poprawę ładu przestrzennego poprzez ustanowienie wyraźnej granicy między przestrzenią publiczną i prywatną;
- 2) ukształtowanie układu przestrzeni publicznych i układu komunikacyjnego w obszarze planu - hierarchizacja ulic, wprowadzenie ulic o zwiększonym udziale zieleni, wprowadzenie terenów placów publicznych i zwiększanie ilości zieleni urządzonej publicznej;
- 3) odzyskanie przestrzeni publicznej Zielonego Rynku na potrzeby 40tysięcznej społeczności Starego Polesia, z planowanym przeniesieniem funkcji handlowej do pierzei placu;
- 4) kształtowanie zabudowy jako obudowy przyległych przestrzeni publicznych - wprowadzenie systemu hierarchizacji wysokości zabudowy oraz rodzajów linii zabudowy względem przyległych ulic i przestrzeni publicznych, ujednoczenie kolorystyki i materiałów elewacyjnych;
- 5) znalezienie kompromisu pomiędzy zachowaniem zabytkowej tkanki miejskiej tworzącej charakter Starego Polesia i ułatwieniem nowych działań inwestycyjnych pobudzających

- obszar, w tym objęcie ochroną zabytków z jednoczesnym umożliwieniem ich przekształceń;
- 6) dywersyfikację typologii zabudowy dzięki wprowadzeniu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wewnątrz kwartałów;
 - 7) poprawę jakości przestrzennej rozległych wewnątrz kwartałów poprzez wprowadzanie w ich wnętrzu dróg lub przestrzeni publicznych umożliwiających realizację zabudowy oraz poprzez ograniczenie wysokości zabudowy – a więc zacieniania – we wnętrzach kwartałów;

Postępowanie zgodnie z planem znacząco poprawi jakość życia mieszkańców i użytkowników obszaru, zapewni ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz stworzy nowe możliwości inwestycyjne dostosowane do ducha miejsca. Proponowane zapisy planu uwzględniają również ustalenia miejskiego programu inwestycyjnego Zielone Polesie, stanowiącego załącznik do niniejszego uzasadnienia.

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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566).

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy 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, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny placów publicznych, zieleni urządzonej publicznej i dróg publicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, w szczególności poprzez:
 - a) określenie wymagań zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,
 - b) wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w obrębie całego obszaru objętego planem,
 - c) ograniczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko do lokalizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych,
 - d) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew,
 - e) wskazanie pomnika przyrody, ustanowionego na podstawie uchwały Nr IV/57/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 stycznia 2015 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 253),
 - f) wskazanie terenów chronionych akustycznie oraz określenia ich kategorii;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
 - a) wskazanie zabytków chronionych przez wpis do rejestru zabytków,
 - b) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej oraz określenie warunków prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ich ochronę,

- c) wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących historyczne układy urbanistyczne oraz krajobrazy kulturowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków pod nazwami „Dzielnica Wiązowa” i „Osada Łódka” wraz z wytycznymi do ochrony ich zabytkowych elementów,
 - d) wprowadzenie zasad ochrony zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie zakresu działań budowlanych służących jego ochronie;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- a) określenie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w tym związanych z przebiegiem infrastruktury technicznej,
 - b) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia technicznego przy umożliwieniu sytuowania nowej zabudowy;
- 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną, a także w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów budowlanych w granicach istniejących podziałów własnościowych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- a) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych zgodnie z powierzchniami ograniczającymi wysokości wokół lotniska Łódź-Lublinek,
 - b) oznaczenie na rysunku planu terenu zamkniętego ustanowionego decyzją Nr 42/MON Ministra obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON poz. 25);
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod place publiczne, zieleni urządzonej publicznie i rozbudowę systemu komunikacyjnego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez określenie warunków i zasad jej przebudowy, rozbudowy i budowy;
- 11) 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, 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, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,
 - c) udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:

- a) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
 - b) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - c) 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. Do przedmiotowego projektu planu miejscowego w przewidzianym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.
- W projekcie planu uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenach zabudowanych oraz wskazanie kierunków ich dalszego rozwoju. Wyodrębniono ponadto wartościowe elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów i określono zasady ich ochrony i wykorzystania. Wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.
4. W przeważającej części projektu planu wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. 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 z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane ulice zbiorcze, dojazdowe, drogi wewnętrzne i ciągi piesze uzupełniające istniejący układ drogowy;
 - 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie publicznego transportu publicznego jako podstawowego środka transportu oraz zmniejszą zależność od samochodu;
 - 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych przeznaczenia uzupełniającego w postaci dróg rowerowych oraz wprowadzenie w obszarze planu nowych terenów placów publicznych i zieleni urządzonej publicznej;
 - 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu stanowi część zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia Łodzi, dlatego projekt przewiduje lokalizowanie nowej zabudowy jedynie jako jej uzupełnienie.

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 analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. **W dniu 3 lipca 2013 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXVI/1415/13 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.**

Przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi,

z wyjątkiem klasy drogowej ulicy Zielonej, zapisanej w projekcie planu jako droga dojazdowa, a w Studium – jako zbiorcza. Wynika to z przeprowadzonych analiz (załączonych w programie Zielone Polesie) komunikacji w obszarze Starego Polesia. Celem prac jest usprawnienie układu komunikacyjnego oraz podniesienie jakości ulic. W tym celu wprowadzono priorytet komunikacji zbiorowej na ul. Zielonej oraz możliwość realizacji tej drogi w układzie jednoprzestrzennym, do czego niezbędna jest zmiana klasy drogi na dojazdową. Zmiana ta została uzgodniona z Zarządem Dróg i Transportu oraz jest niezbędna do przeprowadzenia uspokojenia ruchu i zazieleniania ulic, a tym samym zwiększania jakości życia w obszarze Starego Polesia. Zmiana ta została uwzględniona w obecnie opracowywanym projekcie Studium.

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 wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie potencjalnymi dochodami do budżetu Gminy i wydatkami związanymi z realizacją ustaleń na poziomie:

- dochody – ok. 2,1 mln zł,
- wydatki – ok. 23,6 mln zł.

Po uwzględnieniu wskaźnika ekonomicznego bilans końcowy przedsięwzięcia kształtuje się na ujemnym poziomie – ok. -19 mln zł.

Przedstawione w niniejszej prognozie skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpatrywane w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu wykazują, że wydatki niezbędne do realizacji nowego zagospodarowania przewyższają dochody. Największym obciążeniem dla budżetu miasta będą wydatki z tytułu nabycia nieruchomości oraz wyburzenia budynków pod realizację celów publicznych.