

## 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 hałami 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 hałasu 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 wyludnianiu 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 zacielenia – 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 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,
  - e) wprowadzenie zasad ochrony dla dobra kultury współczesnej;
- 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, przy czym wyznaczone na rysunku planu strefy oddziaływania od sieci ciepłowniczej, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, nie zostały wskazane pod zabudową istniejącą,
  - b) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 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;
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod place publiczne, zieleni urządzoną publiczną 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) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r. zarówno w siedzibie jak i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
  - d) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 23 stycznia 2018 r.,
  - e) umożliwienie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,

- f) zamieszczenie rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Łodzi dotyczącego uwag złożonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi,
  - g) 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 zapewniające 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 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,
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,
  - 5) w wyjątkowych lokalizacjach dopuszczono wypełnienie wewnątrz kwartałów małymi kompleksami zabudowy jednorodzinnej, a dla umożliwienia realizacji jej w zwartej formie zabudowy szeregowej ustalono minimalną szerokość frontu działki na 5 m.
5. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, natomiast dyskusja publiczna odbyła się w dniu 23 stycznia 2018 r.
6. W terminie wpłynęły 34 uwagi do projektu planu miejscowego, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 7984/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12 marca 2018 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 Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej.

7. W projekcie planu wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie rozpatrzenia złożonych uwag. Naniesione zmiany polegają między innymi na: weryfikacji przebiegu linii rozgraniczających i linii zabudowy, zaktualizowaniu przeznaczenia terenów i ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania poszczególnych terenów.
8. W projekcie planu wprowadzono zmiany wynikające ze zmiany ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., w stosunku do Studium obowiązującego do tego terminu.
9. W dniu 9 lipca 2018 r. projekt planu otrzymał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Łodzi.

## **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.**

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. nie zostało poddane ocenie aktualności. Uchwalony dokument wpłynął na zmianę rozwiązań przyjętych w projekcie planu ze względu na korektę założeń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze objętym granicami planu, w szczególności w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe obciążenie dla budżetu gminy stanowią wydatki na nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany ujemny wynik finansowy może ulec zmianie.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

  
dr inż. arch. Robert Warsza