

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej.**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782 i 1086)

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1921/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 15,6 ha, położony jest w granicach osiedla Bałuty-Centrum, w bezpośrednim sąsiedztwie Manufaktury, a więc strategicznego i reprezentacyjnego punktu miasta. Obejmuje swym zasięgiem tereny zabudowy mieszkaniowej o bardzo zróżnicowanej formie - od przedwojennej kamienicznej zabudowy mieszkaniowej usytuowanej wzdłuż ulic: Rybnej, B. Limanowskiego, Bazarowej i Lutomierskiej, gdzieś z zabudową o charakterze podmiejskim, po wybudowane w latach 50 XX wieku socrealistyczne osiedle mieszkaniowe Bałuty IV przy ul. Zachodniej oraz współczesny zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będący w fazie realizacji przy ul. Drewnowskiej. Centralny punkt opracowywanego obszaru stanowi plac Piastowski, (dawny Bazarowy), pełniący w XIX wieku funkcję placu targowego, a od dekad powojennych zazielenionego skweru miejskiego. Wśród przeważającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdują się pojedyncze obiekty usługowe, w tym centrum medyczne przy ul. Bazarowej. Od wschodu obszar sąsiaduje z zabudową śródmiejską oraz parkiem Staromiejskim. Są to tereny północnej części śródmieścia - Starego Miasta, o istotnym znaczeniu historycznym oraz architektonicznym.

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

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także realizowaną polityką przestrzenną miasta poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony środowiska, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Celem planu jest uporządkowanie i uzupełnienie istniejących struktur zabudowy na styku dwóch układów urbanistycznych - przedwojennego i współczesnych osiedli mieszkaniowych, po części zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, a także rozbudowa systemu przestrzeni publicznych przez regulację i wyznaczenie nowych dróg publicznych, przejść pieszych oraz terenów zieleni publicznej z wykorzystaniem istniejących zaniedbanych skupisk zieleni. Zamierzeniem planu jest również przemodelowanie układu komunikacyjnego na bazie istniejącej siatki ulic i budowa brakujących elementów rusztu komunikacyjnego – ul. Wojska Polskiego, a przez to stworzenie czytelnego, zhierarchizowanego systemu połączeń. Ma to zapewnić obszarowi dobrą dostępność, a także uspokoić ruch w kwartałach mieszkaniowych oraz umożliwić przekształcenie ulic o niskim natężeniu ruchu, krótkich,

wewnętrznych takich jak ul. Rybna czy ul. Bazarowa (na odcinku pomiędzy proj. Wojska Polskiego a Lutomierską) w przestrzenie przyjazne dla mieszkańców, w których kształtowanie ulicy polegać będzie na organizacji funkcjonowania ulicy przy użyciu elementów małej architektury, zieleni i posadzki. Także przestrzeń ulic klasy zbiorczej (ul. Wojska Polskiego, ul. Drewnowska), których podstawowym celem jest odciążenie niewydolnego układu drogowego na Starym Mieście oraz zapewnienie połączeń międzydzielnicowych, należy wykorzystać na lokalizację miejsc parkingowych i zieleni. Równie istotnym celem planu jest zachowanie i ochrona dziedzictwa kulturowego służące odbudowie tożsamości lokalnej oraz ochronie pamięci i śladów materialnych miejsc nierozzerwalnie związanych z istnieniem w latach 1940-1944 Litzmannstadt Getto takich jak: nieistniejący obecnie Stary Cmentarz Żydowski przy dawnej ul. Wesołej (obecnie ul. Zachodnia) czy dawny plac Bazarowy – miejsce egzekucji mieszkańców Getta.

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 2020 r. poz. 293, 471, 782 i 1086).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **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:

- a) linii rozgraniczających tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
- b) linii zabudowy,
- c) przeznaczenia terenów,
- d) wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
- e) zasad w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków,
- f) zasad w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych,
- g) ograniczeń w lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- h) potrzeb w zakresie ochrony istniejących zespołów zieleni wysokiej i realizacji projektowanych szpalerów drzew;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – dzięki wyżej wymienionym ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnie poprzez:

- a) ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez:

- a) wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko do lokalizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów

samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg,

c) obowiązek zachowania istniejących zespołów zieleni wysokiej i realizacji projektowanych szpalerów drzew,

d) obowiązek stosowania rozwiązań uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych oraz umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych,

e) obowiązek stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o intensywności emisji spełniającej wymagania standardów jakości powietrza,

f) zakaz lokalizowania infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku i w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

g) obowiązek doprowadzenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę,

h) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie w przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie,

i) klasyfikację terenów pod kątem ochrony akustycznej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

a) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad ich ochrony,

b) wskazanie zabytku archeologicznego oraz ustalenie zasad jego ochrony,

c) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej oraz określenie warunków prowadzenia w jej obszarze działań inwestycyjnych,

d) wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony w jej obszarze;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie:

a) zasad ochrony środowiska mających na celu zapewnienie odpowiednich standardów jakości środowiska,

b) zasad lokalizacji infrastruktury technicznej oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z ich lokalizacji, w tym zakazu lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacyjnej, a w przypadku sieci gazowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wymaganej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązku dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej dla obsługi planowanej zabudowy oraz wyznaczenie nowych powiązań komunikacyjnych usprawniających obecny system,

b) wykorzystanie istniejących zasobów zieleni w celu budowy systemu zieleni publicznej;

7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu i wyznaczanie

przestrzeni publicznych w sposób uwzględniający strukturę własności oraz w możliwie najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ustalenia planu nie uniemożliwiają działań organów zajmujących się:

a) przeciwdziałaniem zagrożeniom zewnętrznym, a zwłaszcza agresji militarnej,

b) przeciwdziałaniem zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym;

9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, tereny zieleni urządzonej publicznej oraz tereny ciągów pieszych publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

a) informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków (do projektu planu w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek),

- możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy,

b) bieżące informowanie osób zainteresowanych prowadzonymi pracami projektowymi oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi;

12) 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 2020 r. poz. 283, 284, 322 i 471), poprzez prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych.

2. W projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony gruntów rolnych i leśnych – ze względu na brak takich gruntów na obszarze objętym planem.

3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonał analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko i opracowaniu ekofizjograficznym.

Ustosunkowano się do wniosków zgłoszonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. W ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

Ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania, kierowano się przede wszystkim zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.), które zalicza obszar objęty planem do dwóch jednostek funkcjonalno - przestrzennych: W3b - tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III oraz WZ1 - tereny zabudowy wielofunkcyjnej.

W zakresie układu drogowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przewiduje dla ulic: projektowana ul. Wojska Polskiego oraz ul. Drewnowska - klasę drogi zbiorczej.

W celu realizacji założeń studium, uwzględniając obecną strukturę zabudowy, wyznaczono tereny przeznaczone w przewadze pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz wyznaczono szereg publicznych terenów zielonych.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustalono ochronę dla zabytków znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków – kamienic usytuowanych przy ul. Limanowskiego 26 i 28 oraz przy ul. Rybnej 3 i 13. Ponadto wskazano zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne AZP 66-51/55 (były cmentarz żydowski), a także wyznaczono strefę ekspozycji muru cmentarza, dla której ustalono szczególny zakres działań. Ustalono także ochronę dla obiektów uznanych za dobro kultury współczesnej tj. budynków wielorodzinnych tworzących wzniesione w latach 50-tych XX w. osiedle „Bałuty IV”. Wprowadzono również dla części obszaru objętego planem strefę ochrony archeologicznej oraz strefę ochrony konserwatorskiej.

4. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych polegające na uzupełnieniu istniejącej zabudowy, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych ulic klasy zbiorczej (ulice: Drewnowska, Zachodnia, Limanowskiego i Bazarowa – proj. Wojska Polskiego), oraz ulicę klasy lokalnej – ul. Lutomierska, zapewniające powiązania międzydzielnicowe oraz wewnętrzny układ komunikacyjny w postaci istniejących dróg dojazdowych i wewnętrznych, tak aby zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego;

2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, jakim w tym obszarze są linie autobusowe dzienne (w ulicy Zachodniej, Drewnowskiej, Lutomierskiej, oraz w proj. ul. Wojska Polskiego), linia autobusowa nocna w ul. Lutomierskiej, oraz linie tramwajowe w ul. Zachodniej i ul. Limanowskiego;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez:

a) wyznaczenie układu dróg publicznych w powiązaniu z ciągami pieszymi i terenami zieleni publicznej, zapewniających dogodną komunikację pieszko-rowerową między ulicami: Rybną a Zachodnią, Rybną a Bazarową (proj. ul. Wojska Polskiego) oraz pomiędzy ul. Bazarową (proj. ul. Wojska Polskiego) a ulicami Lutomierską i Drewnowską i dalej w kierunku południowo-wschodnim, w powiązaniu z układem przejść prowadzącym do parku

Staromiejskiego oraz centrum handlowo-rozrywkowego „Manufaktura”,

b) dopuszczenie lokalizacji nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu,

c) dopuszczenie lokalizacji w drogach publicznych, wewnętrznych, w projektowanych ciągach pieszych oraz terenach zieleni publicznej - dróg rowerowych;

4) obszar objęty projektem planu znajduje się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia Łodzi, w granicach strefy wielkomiejskiej, w związku z czym przewiduje się przede wszystkim uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej zabudowy.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.**

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie wskazuje na brak aktualności studium na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został zidentyfikowany i oszacowany w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu określa potencjalne wydatki i dochody z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może rodzić skutki finansowe w postaci roszczeń odszkodowawczych o wykup nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele publiczne, w trybie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471 i 782) za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza, pokazując skalę pewnych ograniczeń oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadamiać skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie wystąpić. Podanych wartości nie należy utożsamiać z opinią o wartości nieruchomości sporządzaną w formie operatu szacunkowego.

Zidentyfikowane koszty i przychody na etapie sporządzenia prognozy finansowej, które potencjalnie mogą pojawić się po uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, powinny stanowić podstawę do sporządzenia szczegółowego harmonogramu wydatków miasta, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Szacunkowe wydatki jakie poniesie gmina w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, podobnie jak wpływy do budżetu.