

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łągiewnickiej, Spacerowej, Pasterskiej, Franciszkańskiej i plk. Berka Joselewicza, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1926/18 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: Łągiewnickiej, Spacerowej, Pasterskiej, Franciszkańskiej i plk. Berka Joselewicza.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 11,5 ha, położony jest w granicach osiedla Bałuty-Doły, w sąsiedztwie Rynku Bałuckiego. Obejmuje swym zasięgiem tereny zabudowy mieszkaniowej o bardzo zróżnicowanej formie - od przedwojennej kamienicznej zabudowy mieszkaniowej usytuowanej wzdłuż ulic: Łągiewnickiej, Franciszkańskiej, Zawiszy Czarnego, Organizacji „Wolność i Niezawisłość” i Spacerowej, gdzieśgdzie z zabudową o charakterze podmiejskim, po wybudowane w latach 60-80-tych pięcio- i jedenastokondygnacyjne budynki wielorodzinne. Wśród przeważającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdują się pojedyncze obiekty usługowe, w tym siedmiokondygnacyjny biurowiec między ulicami Zawiszy a Organizacji „Wolność i Niezawisłość”, a także rzymskokatolicki kościół p.w. Dobrego Pasterza przy ul. Pasterskiej oraz kaplica Kościoła Ewangelicko-Methodystycznego przy ul. Organizacji „Wolność i Niezawisłość” 2a.

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. W efekcie powstanie siatka połączeń rozdzielająca zbyt duże kwartały, umożliwiającą sprawniejszą komunikację zarówno samochodową, jak i pieszą oraz urządzone miejsca wypoczynku i rekreacji, jakich obecnie nie ma w całym obszarze objętym projektem. Zamierzeniem planu jest również hierarchizacja dróg, od ulic o klasie zbiorczej, których podstawowym celem jest zapewnienie połączeń międzydzielnicowych, a których przestrzeń należy wykorzystać również na lokalizację miejsc parkingowych i zieleni (ul. Zawiszy Czarnego, ul. Organizacji „Wolność i Niezawisłość”), po ulice o spowolnionym ruchu służące bezpośredniej obsłudze zabudowy, które można przekształcić w podwórce miejskie, jak np. ul. Pasterska, ul. Spacerowa, czy też drogi oznaczone symbolami: 6KDD i 7KDD. Natomiast wyznaczenie strefy garażu wielopoziomowego w jednym z kwartałów zabudowy ma na celu rozwiązanie potrzeb parkingowych w miejscu, gdzie zapotrzebowanie jest największe z racji dużej intensywności zabudowy.

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 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

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, wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych,
- h) obowiązku zachowania 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 m²;

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 zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad jego ochrony,
 - b) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej oraz określenie warunków prowadzenia w jej obszarze działań inwestycyjnych;
- 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 oraz zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych, a w przypadku sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) 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 poprzez uwzględnienie w projekcie planu wniosków zgłoszonych przez organy zajmujące 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, 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:

1) ochrony gruntów rolnych i leśnych – ze względu na brak takich gruntów na obszarze objętym planem;

2) ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich wartości oraz obiektów 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. Osoby fizyczne wnioski mogły składać w terminie do dnia 27 sierpnia 2018 r., jednakże w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

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 trzech jednostek funkcjonalno-przestrzennych: W3b - tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej -wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, WZ1 - tereny zabudowy wielofunkcyjnej, M1 - tereny wielkich zespołów mieszkaniowych.

W zakresie układu drogowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przewiduje dla ulic: Łagiewnickiej, Franciszkańskiej, Zawiszy Czarnego i Organizacji „Wolność i Niezawisłość” 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 rzymskokatolickiego kościoła parafialnego p.w. Dobrego Pasterza znajdującego się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Wprowadzono również dla części obszaru objętego planem strefę ochrony archeologicznej.

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, w oparciu o istniejące ulice klasy zbiorczej (ulice: Łagiewnicka, Franciszkańska, Zawiszy Czarnego i Organizacji „Wolność i Niezawisłość”) 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 maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, jakim w tym obszarze są linie autobusowe dzienne (w ulicy Łagiewnickiej, Franciszkańskiej, Zawiszy Czarnego i Organizacji „Wolność i Niezawisłość”) i linie autobusowe nocne (w ul. Łagiewnickiej);

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

a) wyznaczenie układu dróg publicznych w powiązaniu z drogami wewnętrznymi i ciągami pieszymi, a także wyznaczenie ciągu terenów zieleni publicznej z obowiązkiem realizacji przejść zapewniających dogodną komunikację pieszo-rowerową między ulicą Berka Joselewicza a Pasterską i dalej w kierunku północnym w powiązaniu z układem przejść wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej,

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 związku z czym przewiduje się jedynie 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, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łagiewnickiej, Spacerowej, Pasterskiej, Franciszkańskiej i płk. Berka Joselewicza wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia w okresie 10 lat na poziomie ok. -0,58 mln zł, przy uwzględnieniu wskaźnika NPV (wartość bieżąca netto), co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody.

Źródłem dochodów jest wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych. Głównym źródłem kosztów są wydatki na nabycie nieruchomości oraz wyburzenie budynków w liniach rozgraniczających, a także inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W prognozie nie uwzględniono kosztów realizacji szpalerów drzew.

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 prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji.