

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr IX/313/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 maja 2019 r. przystąpiono do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej, uchwalonego uchwałą Nr III/40/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 258).

Projekt zmiany planu obejmuje dwa obszary położone w centrum miasta:

- 1) pierwszy o powierzchni 3,35 ha położony na terenie osiedla Śródmieście – Wschód, w rejonie ulic: Williama Lindleya, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Tramwajowej i Węglowej,
- 2) drugi o powierzchni 2,44 ha położony na terenie osiedla Stary Widzew, w rejonie ulic: Wysokiej, al. Rodziny Grohmanów, al. Rodziny Kindermanów i Juliana Tuwima.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego. Zmiana planu dotyczy części tekstowej uchwały Nr III/40/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej oraz załącznika Nr 1 do tej uchwały.

Projektowana zmiana obowiązującego planu miejscowego obejmuje:

- przebieg wybranych linii rozgraniczających tereny, w szczególności linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę z terenami dróg publicznych: tereny 1.2.MW/U, 1.3.MW/U i 1.5.MW/U z terenem 1KDD (ul. Lindleya), teren 1.5.MW/U z terenem 2KDD+T (ul. Węglowa), tereny 7.1.MW/U i 11.1.MW/U z terenem 6KDL (ul. Wierzbowa na odcinku al. Rodziny Grohmanów – ul. Tuwima) oraz teren 16.1.U z terenem 8KDD (al. Rodziny Kindermanów na odcinku j.w.), a ponadto tereny 11.1.MW/U i 16.1.U z terenem projektowanego ciągu pieszo-jezdnego 5KDY,
- przebieg i rodzaj wybranych linii zabudowy, w szczególności linii pokrywających się z liniami rozgraniczającymi opisanymi powyżej,
- zasięg strefy A wyznaczonej w terenie 16.1.U – w zakresie wynikającym z przesunięcia linii zabudowy.

Głównym celem wprowadzanych korekt jest dostosowanie ustaleń planu miejscowego do zmian przestrzennych, które nastąpiły w czasie obowiązywania planu w sposób niezgodny z jego ustaleniami. Sytuacja taka miała miejsce w przypadku realizacji decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych (tzw. ZRID). Decyzje te zostały wydane po wejściu w życie planu miejscowego i nie zachowują zgodności z jego ustaleniami, na co zezwala ustawa z dnia

10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474 oraz z 2019 r. poz.1716): „Art. 11i. 2. W sprawach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...).” Korekty rysunku planu miejscowego oraz treści uchwały dopasowują projektowaną zabudowę do aktualnego stanu zagospodarowania, tj. po realizacji decyzji ZRID, co umożliwi prawidłowe zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę.

Korekta przebiegu linii rozgraniczającej i linii zabudowy przy projektowanym ciągu pieszo-jezdnym 5KDY wynika z opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Pozostałe zmiany planu miejscowego mają charakter aktualizacyjny lub porządkujący, w szczególności:

- na rysunkach zmiany planu wprowadzono nowo zrealizowane sieci infrastruktury technicznej, jezdnie i torowiska tramwajowe,
- w treści uchwały skorygowano zapisy wynikające wprost ze zmian dokonanych na rysunku planu w zakresie:
 - szerokości w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych,
 - sposobu usytuowania torowiska tramwajowego względem jezdni,
 - określenia procentu długości pierzejowej linii zabudowy, w jakim musi ona zostać wypełniona,
- uporządkowano ustalenia dotyczące wysokości zabudowy w terenie 1.5.MW/U, nie zmieniając ich zakresu merytorycznego.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany 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 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) w związku z art. 27 tej ustawy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie zmiany planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie zmian w zakresie położenia linii rozgraniczających oraz położenia i rodzaju linii zabudowy – w sposób dostosowany do istniejącego zagospodarowania;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki zmianom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – w sposób dostosowany do istniejącego zagospodarowania;
- 3) prawo własności korygując przebieg linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 4) potrzeby interesu publicznego korygując przebieg linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod drogi publiczne: 6KDL, 1KDD, 2KDD+T i 8KDD oraz ciąg pieszo-

jezdny 5KDY;

- 5) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu,
 - b) możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 6) 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 w związku z art. 27 tej ustawy.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, walorów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy.

2. Wprowadzając zmiany w zakresie potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przewidzianym terminie wpłynął jeden wniosek. Wniosek został rozpatrzony zarządzeniem Nr 1995/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 30 sierpnia 2019 r.

Dla potrzeb projektu zmiany planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. W związku z odstąpieniem od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany planu na podstawie art. 48 ust. 1 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 i 1479 oraz z 2019 r. poz. 630, 1501, 1589, 1712, 1815, 1924 i 2170) nie została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko.

3. Wprowadzając zmiany w zakresie możliwości sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) zmiany nie wpływają na transportochłonność układu przestrzennego;
- 2) zmiany nie wpływają na możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zmiany nie wpływają na rozwiązania przestrzenne w zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) obszary, dla których sporządzony został projekt zmiany planu stanowią część zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia Łodzi, dlatego projekt przewiduje

jedynie uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także 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 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 nieaktualność studium i planu miejscowego obowiązującego na obszarach objętych projektem zmiany planu. Ponadto ww. ocena wskazuje, że dla fragmentu obszaru objętego planem miejscowym dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej sporządzany jest projekt planu miejscowego w rejonie ul. Wierzbowej (poza obszarami objętymi przedmiotowym projektem zmiany planu). Projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego nie ma wpływu na sposób uwzględnienia w nim uniwersalnego projektowania.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia zmiany planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy, wynikający ze zwiększenia powierzchni przeznaczanej pod zabudowę, a w konsekwencji wzrostu potencjalnych dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, kształtującego się na poziomie ok. 2,3 tys. zł w skali roku.