

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr IX/314/19 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, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza, uchwalonego uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 259).

Projekt zmiany planu obejmuje dwa obszary położone w centrum miasta, na terenie osiedla Śródmieście – Wschód:

- 1) pierwszy o powierzchni 0,60 ha położony w rejonie ulic: Witolda Knychalskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Składowej,
- 2) drugi o powierzchni 2,69 ha położony w rejonie ulic: al. Rodziny Scheiblerów, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Williama Lindleya.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego. Zmiana planu dotyczy części tekstowej uchwały Nr III/41/14 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, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza 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: teren 7.4.MW/U z terenem 5KDY (ul. Knychalskiego na odcinku ul. Narutowicza – ul. Składowa), teren 14.1.UN z terenem 7KDD (ul. Lindleya), a także teren 14.2.U z terenami 7KDD (ul. Lindleya) oraz 1KDT (torowisko tramwajowe pomiędzy al. Rodziny Scheiblerów a ul. Węglową),
- przebieg wybranych linii zabudowy, w szczególności linii pokrywających się z liniami rozgraniczającymi opisanymi powyżej,
- zasięg strefy F wyznaczonej w terenie 14.2.U – w zakresie wynikającym z przesunięcia linii zabudowy,
- wyznaczenie terenów dróg publicznych: torowiska tramwajowego 1KDT oraz ulicy klasy dojazdowej z tramwajem 8KDD+T (ul. Węglowa), a także likwidację terenu ciągu pieszojezdnego 11KDY – zgodnie z faktycznym stanem zagospodarowania.

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 ul. Knychalskiego wynika z dostosowania ustaleń planistycznych do zmienionego stanu zagospodarowania tj. faktu rozbiórki kamienicy przy ul. Składowej 32. Linie w obecnie obowiązującym dokumencie zostały wytyczone po obrysie kamienicy, co po jej rozbiórce nie znajduje uzasadnienia.

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 oraz szpalery drzew,
- w treści uchwały skorygowano zapisy wynikające wprost ze zmian dokonanych na rysunku planu w zakresie:
 - zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - wprowadzenia dwóch nowych terenów dróg publicznych 8KDD+T i 1KDT oraz likwidacji terenu ciągu pieszo-jezdnego 11KDY,
 - szerokości w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych,
- uporządkowano ustalenia dotyczące wysokości zabudowy w terenie 7.4.MW/U, nie zmieniając ich zakresu merytorycznego,
- zakwalifikowano teren 14.2.U do obszaru zabudowy śródmiejskiej (bez zmiany wskaźników urbanistycznych i parametrów zagospodarowania terenu) ze względu na potrzebę umożliwienia jednoczesnego spełnienia ustaleń planu w zakresie usytuowania budynków w obowiązującej linii zabudowy i ich minimalnej wysokości oraz wymogów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 i 1696).

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 i linii zabudowy oraz przeznaczenia terenów – 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 wyznaczając tereny przeznaczone pod drogi publiczne o symbolach 8KDD+T i 1KDT oraz korygując przebieg linii rozgraniczających tereny przeznaczone pod drogę publiczną 7KDD 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 przeznaczenia terenu lub 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 nie wpłynął żaden wniosek.

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 poprawiają rozwiązania przestrzenne w zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez poszerzenie ciągu pieszo-jezdnego 5KDY, o fragment, który może zostać wykorzystany na poszerzenie chodnika oraz wyznaczenie terenu drogi publicznej 1KDT w sposób umożliwiający budowę chodnika wzdłuż istniejącej ścieżki rowerowej;
- 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 obszarach objętych projektem zmiany planu. Projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego poprawia sposób uwzględnienia w nim uniwersalnego projektowania poprzez zwiększenie powierzchni terenu przeznaczanego pod przestrzenie publiczne. Może to zostać wykorzystane na poprawę dostępności osób ze szczególnymi potrzebami.

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 ujemny wynik finansowy kształtujący się na poziomie ok. 613,7 tys. zł, wynikający ze wzrostu wydatków przy jednoczesnym spadku potencjalnych dochodów. Prognozowany wzrost wydatków w największym stopniu dotyczy przygotowania terenu i nabycia nieruchomości przewidzianych pod inwestycje celu publicznego.