

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XVI/675/19 z dnia 20 listopada 2019 r. przystąpiono do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych, uchwalonego uchwałą Nr VI/214/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 1879).

Projekt zmiany planu obejmuje obszar o powierzchni 1,52 ha położony w we wschodniej części strefy wielkomiejskiej Łodzi, wchodzący w skład zespołu urbanistyczno-architektonicznego dawnego zakładu Monopolu Wódczanego, (późniejszych Łódzkich Zakładów Przemysłu Spirytusowego „Polmos”), ograniczony od zachodu ul. dr. Stefana Kopcińskiego, od wschodu – ul. Wydawniczą.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego. Zmiana planu dotyczy części tekstowej uchwały Nr VI/214/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych oraz załącznika Nr 1 do tej uchwały.

Projektowana zmiana obowiązującego planu miejscowego obejmuje:

- wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania, w zakresie maksymalnej intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy dla działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 8 000 m²,
- doprecyzowanie lokalizacji budynków wysokich poprzez wyznaczenie w ramach jednego terenu strefy A, różniące się ustaleniami planu w zakresie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy.

Głównym celem wprowadzanych modyfikacji jest podtrzymanie możliwości realizacji inwestycji zgodnie z pierwotnymi założeniami, mającymi odzwierciedlenie w prawomocnym pozwoleniu na budowę również w sytuacji podziału nieruchomości na mniejsze działki budowlane wskutek etapowania inwestycji. W tym celu niezbędna jest korekta wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy.

Pozostałe zmiany planu miejscowego mają charakter aktualizacyjny lub porządkujący. Obejmują wprowadzenie na rysunku zmiany planu nowo zrealizowanych sieci infrastruktury technicznej oraz usunięcie sieci zlikwidowanych i przebudowanych.

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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) 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 wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy oraz doprecyzowania możliwości sytuowania budynków wysokich – w sposób dostosowany do wielkości działek;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki zmianom precyzującym możliwość sytuowania budynków wysokich;

3) 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;

4) 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 4121/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 maja 2020 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 2020 r. poz. 283, 284, 322, 471 i 1378) 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) obszar, dla którego sporządzony został projekt zmiany planu stanowi zwarty i jednolity funkcjonalnie teren, wchodzący w skład zespołu urbanistyczno-architektonicznego dawnego zakładu Monopolu Wódczanego, (późniejszych Łódzkich Zakładów Przemysłu Spirytusowego „Polmos”), który od 2011 r. podlega przebudowie i rewitalizacji jako wielofunkcyjny kompleks kulturalno-usługowy. Projekt przewiduje jedynie uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej, historycznej 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.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętej uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. W momencie dokonania oceny obszar projektu planu nie był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności 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., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. uznane zostało za aktualne.

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, że w przypadku zrealizowania nowej zabudowy jako dwóch niezależnych inwestycji na nowowydzielonych działkach budowlanych można spodziewać się dodatniego wyniku finansowego w postaci wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości około 0,2 mln zł w skali roku.