

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych.

Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/934/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 lipca 2020 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. W uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu wskazano sześć obszarów, których granice stanowią linie rozgraniczające terenów, oznaczonych symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U, będące przedmiotem zmiany ustaleń planu. Zmiana planu dotyczy wyłącznie części tekstowej uchwały Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4570). Podjęcie prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konsekwencją potrzeby weryfikacji ustaleń planu dla terenów aktywności gospodarczej w celu zwiększenia ich potencjału budowlanego, poprzez zmianę w szczególności niektórych ustalonych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, przy jednoczesnym zachowaniu właściwych relacji przestrzennych z otoczeniem oraz rygorów ochrony środowiska. Obszar zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowej części miasta, na terenie osiedla Wiskitno, a powierzchnia terenów dla których przystąpiono do zmiany planu wynosi około 96 ha.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego jest prowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986).

Obowiązujący plan miejscowy został sporządzony w zgodności z wówczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. Zapisy w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zostały opracowane w oparciu o standardy i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów, wynikające ze Studium z 2010 r. Obowiązujące ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu znacznie ograniczają racjonalne wykorzystanie potencjału budowlanego nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w terenach oznaczonych symbolami: 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U. Aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., wyznaczyło dla tych obszarów głównie tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów określone w obecnym Studium umożliwiają zabudowę ww. terenów w większym stopniu niż zostało to zapisane w obowiązującym planie miejscowym.

Projekt uchwały wprowadza w obowiązującym planie miejscowym zmiany w ustaleniach szczegółowych dla wskazanych terenów w zakresie niektórych wskaźników zagospodarowania oraz parametrów zabudowy. Ponadto w terenach tych zlikwidowano zapisy dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Oprócz tego zmodyfikowano ustalenia w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w odniesieniu jedynie do terenu oznaczonego symbolem 1U.

Dla potrzeb projektu zmiany planu miejscowego zgodnie z art. 17 pkt 4 i 5 ww. ustawy sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Przy zachowaniu wymagań ładu przestrzennego oraz obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uwzględniono istniejące zainwestowanie,

dostosowano wskaźniki zabudowy do faktycznych możliwości zagospodarowania działek, a także umożliwiono efektywne wykorzystanie terenów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem.

Wprowadzone zmiany w parametrach kształtowania zabudowy i zagospodarowaniu terenów w jak najbardziej racjonalny sposób umożliwiają zagospodarowanie terenów budowlanych w granicach istniejących podziałów własnościowych. Zmiany te nie powodują konieczności realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i pozwalają na rozsądne wykorzystanie istniejących mediów oraz tych kształtowanych zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Przy sporządzaniu projektu zmiany planu zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczanie ogłoszeń w prasie oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, o:

- przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu,
- możliwości składania wniosków do zmiany planu w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym), w szczególności za pomocą poczty elektronicznej, a także ustnie do protokołu,
- możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją planistyczną.

Dochowano jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie czynności formalno-prawnych w sposób określony w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzając ww. wymienione zmiany do obowiązującego planu Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do zmian w zakresie kształtowania zabudowy, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Prezydent Miasta Łodzi ustosunkował się do wniosków instytucji opiniujących i uzgadniających zgłoszonych w trybie art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.


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.

Projekt zmiany planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej nie zmienia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych, zapewniających minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- w zakresie dostępności cyfrowej zapewniając dostępność strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz. U. poz. 848) poprzez możliwość zapoznania się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniem o przystąpieniu, informacji o możliwości składania wniosków,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

Do projektu zmiany planu miejscowego została sporządzona prognoza finansowa skutków uchwalenia zmiany planu, która określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie wykonanych analiz nie prognozuje się wydatków na skutek zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wskazuje się z kolei na możliwość uzyskania dochodów z tytułu podatku od nieruchomości na poziomie ok. 1,16 mln zł w skali roku. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można spodziewać się również dochodów z tytułu opłaty planistycznej. Niemniej, z uwagi na konieczność przeprowadzenia szczegółowych, wnikliwych analiz, sprowadzających się do poziomu operatu szacunkowego, w prognozie nie wykazano konkretnych wpływów w związku z naliczeniem ww. opłaty.

Z-ca Dyrektora MPU w Łodzi
d.s. Koordynacji i Projektowania

Paulina Górka

Pracownik Zespołu Projektowego nr 5


mgr inż. arch. Joanna Pelc-Muszyńska