

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 XXX/1008/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 września 2020 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 oraz z 2021 r. poz. 655).

Projekt zmiany planu obejmuje działki nr 366 i 367 w obrębie S-2, o powierzchni łącznej 0,90 ha, położone na południe od dworca Łódź Fabryczna. Przedmiotowe działki w obowiązującym planie miejscowym położone są w terenach:

- działka nr 366 – w terenie oznaczonym symbolem 10.6.PP o przeznaczeniu podstawowym pod plac publiczny (plac ten znany jest jako Rynek Kobro),
- działka nr 367 – w terenie oznaczonym symbolem 10.7.MW/U o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

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.

Celem dokonania zmiany planu miejscowego jest zwiększenie możliwości inwestycyjnych na działkach należących do Miasta w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, w taki sposób, aby stworzyć reprezentacyjną przestrzeń o kluczowym znaczeniu dla obszaru Nowego Centrum Łodzi. Zmiana dotyczy przede wszystkim:

- dopuszczenia zabudowy usługowej na fragmencie terenu 10.6.PP poprzez m. in. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz korektę wskaźników zagospodarowania terenu,
- umożliwienia swobodniejszego i intensywniejszego kształtowania zabudowy w terenie 10.7.MW/U poprzez m. in.: zmianę rodzaju linii zabudowy, zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz korektę wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów działek (nowo wydzielonych i uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości).

Pozostałe zmiany planu miejscowego mają charakter aktualizacyjny lub porządkujący. Na rysunku zmiany planu wprowadzono nowo zrealizowane sieci infrastruktury technicznej oraz jezdnie.

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 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) w związku z art. 27 tej ustawy.

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 zmiany planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie zmian w zakresie rodzaju linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy i parametrów działek oraz wprowadzenie możliwości zabudowy zamykającej plac publiczny od strony północnej;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki zmianom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym umożliwienie realizacji dominanty wysokościowej uzasadnionej kompozycyjnie;
- 3) walory ekonomiczne przestrzeni zwiększając możliwości efektywnego wykorzystania istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- 4) 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;
- 5) 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, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784, 922, 1211, 1551 i 1718) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przewidzianym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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 obszarze objętym projektem zmiany planu. Projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego nie wpływa 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 na brak wpływu zmiany planu na wydatki Miasta. Możliwy jest natomiast wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości na poziomie ok. 0,1 – 0,3 mln zł w skali roku w przypadku realizacji nowej zabudowy w terenie 10.7.MW/U przez prywatnego inwestora po zbyciu nieruchomości przez Miasto. W przypadku realizacji nowej zabudowy na potrzeby własne Miasta bilans dochodów i wydatków będzie równy zero.