

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXXIV/1118/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 16,65 ha położony jest w centrum miasta, na terenach trzech osiedli: Katedralna, Śródmieście-Wschód i Stary Widzew. Ograniczony jest od zachodu ul. Jana Kilińskiego, od północy – al. Rodziny Poznańskich, ul. Krzysztofa Kieślowskiego, ul. Wojciecha Hasa i al. Rodziny Grohmanów, od wschodu – ul. Wodną, a od południa – ul. Juliana Tuwima.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Po uchwaleniu plan miejscowy zastąpi obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza, zatwierdzony uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 259, z 2021 r. poz. 655 oraz z 2022 r. poz. 2048) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami projektu uchwały.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym plan miejscowy obecnie obowiązuje, jest potrzeba ożywienia ruchu inwestycyjnego na strategicznym obszarze rozwojowym miasta, jakim jest Nowe Centrum Łodzi, w zmienionej przez pandemię COVID-19 sytuacji społeczno-gospodarczej, w szczególności poprzez: uelastycznienie rozwiązań planistycznych m.in. w zakresie przeznaczenia terenu, usunięcie nadmiernych ograniczeń oraz uproszczenie zapisów planistycznych. Sporządzając projekt uchwały przyjęto zasadę minimalizowania ingerencji w zdefiniowaną w obowiązującym planie miejscowym strukturę przestrzenną oraz utrzymania możliwej do osiągnięcia wartości powierzchni całkowitej zabudowy na poziomie wynikającym z ustaleń tego planu.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy, utworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych oraz wzrost funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

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 planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania elewacji budynków i przestrzeni publicznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym: sytuowania obiektów i urządzeń technicznych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenu zieleni urządzonej oraz zachowania istniejących lub wprowadzania nowych szpalerów drzew;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z określonymi w uchwale wyjątkami,
 - b) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami,
 - c) ustaleń w zakresie ochrony wód,
 - d) ustaleń w zakresie ochrony powietrza,
 - e) ustaleń w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
 - f) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

w projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony gruntów rolnych i leśnych – ze względu na brak takich gruntów na obszarze objętym planem;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
 - a) wskazanie zabytków chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków,
 - b) wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej,
 - c) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad ich ochrony;

w projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów na obszarze objętym planem;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wymaganej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, place publiczne, zabudowę mieszkaniową służącą rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, samorządowe instytucje kultury oraz linię kolejową;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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 planu,
 - b) możliwości składania wniosków do projektu 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;
- 12) 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, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 2021 r. poz. 2373 i 2389) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminach określonych na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. od 2 lutego do 5 marca 2021 r. i od 24 marca do 23 kwietnia 2021 r., wpłynęło 5 wniosków. Zarządzeniem Nr 208/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 lutego 2022 r. wnioski zostały rozpatrzone.

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. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz linii radiowej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Ustalone w obowiązującym dla tego obszaru planie miejscowym, przyjętym uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r., pasy ochronne od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz strefy bezpieczeństwa od podziemnych ciepłociągów wody gorącej, a także wynikające z nich ograniczenia uniemożliwiają właścicielom nieruchomości m.in. lokalizację budynków, których realizacja jest możliwa przy zastosowaniu właściwych rozwiązań technicznych, na co wskazuje dotychczasowa praktyka. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

4. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy i rozbudowy;
- 2) uwzględniono lokalizację dworca multimodalnego Łódź Fabryczna oraz przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie dróg rowerowych w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych oraz wprowadzenie terenów: drogi wewnętrznej, placów publicznych oraz zieleni urządzonej,
- 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu, stanowi część zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia Łodzi, dlatego projekt przewiduje jedynie jej uzupełnienie i uporządkowanie.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz 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 na obszarze objętym projektem planu. W momencie dokonywania oceny obszar projektu planu był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza, uchwalonym uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. Ocena aktualności, o której mowa powyżej, nie wykazała niezgodności obowiązującego planu miejscowego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub braku aktualności planu. Projekt uchwały jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Projekt planu miejscowego uwzględnia uniwersalne projektowanie nakazujące w przestrzeniach publicznych stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami oraz ustalając minimalną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został zidentyfikowany i oszacowany w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. Prognoza określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki. Największe dochody wiążą się ze sprzedażą nieruchomości należących do Gminy Miasta Łódź.