

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXII/1886/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 lipca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2396).

Projekt zmiany planu obejmuje obszar o powierzchni 2,17 ha, położony w centralnej części obowiązującego planu miejscowego, w kwartale wyznaczonym ulicami: Piotrkowską, Stanisława Więckowskiego, Zieloną i Zachodnią. Obowiązujący plan miejscowy wyznacza w granicach objętych zmianą planu:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 4.01 MW/U,
- teren zabudowy usługowej 4.02 U,
- teren drogi publicznej - ulicy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym 1.03 KDZ+T,
- teren drogi publicznej dojazdowej wewnątrzkwartałowej 4.04 KDDW,
- tereny ciągów pieszych 4.05 KDX i 4.06 KDX.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego. Zmiana planu dotyczy części tekstowej uchwały XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga oraz załącznika Nr 1 do tej uchwały.

Zmiana planu ma na celu ożywienie inwestycyjne oraz wypełnienie pierzei ul. Zachodniej w kontekście zakładanego wzrostu użytkowników tej przestrzeni publicznej, wynikającej z realizacji przystanku kolejowego Łódź – Śródmieście. Ustalona w obowiązującym planie miejscowym ulica dojazdowa wewnątrzkwartałowa 4.04 KDDW dzieli kwartał na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oraz teren zabudowy usługowej. Działki, na których wyznaczona została ww. droga publiczna dotychczas nie zostały zagospodarowane, a obszar charakteryzuje się stagnacją inwestycyjną. Również ograniczenie możliwej do realizacji funkcji zabudowy stanowi znaczące utrudnienie wobec dynamicznie zmieniających się potrzeb rynku nieruchomości.

Zmiana planu dotyczy przede wszystkim:

- likwidacji części terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 4.04 KDDW oraz strefy przejścia i przejazdu,
- rozszerzenia zakresu przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego symbolem 4.02 U o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

-usunięcia ciągów pieszych 4.05 KDX i 4.06 KDX oraz strefy przejścia i przejazdu bramowego, które z uwagi na likwidację części terenu drogi publicznej 4.04 KDDW tracą ciągłość powiązań komunikacyjnych pomiędzy ul. Piotrkowską a ul. Zachodnią,

-korekty przebiegu części linii rozgraniczających tereny oraz usunięcia lub modyfikacji części linii zabudowy, wynikające z powyższych zmian lub istniejących uwarunkowań,

- umożliwienia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

Pozostałe zmiany planu miejscowego mają charakter porządkujący, usprawniający lub redakcyjny.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., 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. Dla obszaru objętego zmianą planu miejscowego Studium wyznacza teren zachowania historycznej struktury przestrzennej – W1a – wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie I, o dopuszczalnym przeznaczeniu na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) 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: przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy, a także określenie minimalnej powierzchni zabudowy nowych budynków w granicach działki budowlanej;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki zmianom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

3)walory ekonomiczne przestrzeni zwiększając możliwości efektywnego wykorzystania istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

4)prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz w sposób najmniej ingerujący w nieruchomości stanowiące własność prywatną;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie strefy oddziaływania kolejowego tunelu średnicowego;

6)potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie zmiany planu zaktualizowaną lokalizację kolejowego tunelu średnicowego oraz granice terenu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego;

7)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;
- 8) 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 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846, 2185 i 2687) 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 wpłynął 1 wniosek. Wniosek został rozpatrzony zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi.

Dla potrzeb projektu zmiany 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 zmiany 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) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny, a także ustalono mieszane, uzupełniające się, przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe oraz wskaźniki i parametry zabudowy w sposób dążący do optymalnego wykorzystania terenów zurbanizowanych;
- 2) dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obszarze przylegającym do głównych korytarzy transportowych miasta, a także w bliskim sąsiedztwie budowanego przystanku kolei średnicowej, a także uwzględniono przebieg istniejących tras tramwajowych, autobusowych i projektowanej podziemnej linii kolejowej oraz lokalizację projektowanego przystanku kolejowego;
- 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu jego uchwalenia. Skutkiem uchwalenia zmiany obowiązującego planu miejscowego jest zwiększenie dochodów na poziomie ok. 1,83 mln zł oraz zmniejszenie wydatków na poziomie ok. 5,24 mln zł, w stosunku do planu obowiązującego. Zwiększenie dochodów do budżetu gminy będzie wynikało z osiągnięcia większych wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości, natomiast zmniejszenie wydatków z budżetu gminy wiąże się z nieponiesieniem wydatków m.in. na nabycie terenów pod realizację inwestycji celu publicznego wraz z wyburzeniami oraz realizację inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego (likwidacja części terenu drogi publicznej 4.04KDDW, usunięcie ciągów pieszych 4.05KDX i 4.06KDX).

Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia zmiany planu oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji. Ma na celu uświadamiać skalę zjawisk, które mogą potencjalnie wystąpić.